

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

**Estados financieros con el Informe de los
Auditores Independientes**

Al 31 de diciembre del 2018

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

Índice del Contenido

1. Opinión de los Auditores Independientes	3 y 6
2. Estado de Situación Financiera	7 y 8
3. Estado de Resultados Integrales	9
4. Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas	10
5. Estado de Flujos de Efectivo	11
6. Políticas contables	12 a 27
7. Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos	28 a 30
8. Cambios contables	30 a 33
9. Normas aún no vigentes	33 a 34
10. Notas a los Estados Financieros	34 a 68

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América

IPC - Índice de Precios al Consumidor

INEN - Instituto Ecuatoriano de Normalización

SRI - Servicio de Rentas Internas

IVA - Impuesto al Valor Agregado

RUC - Registro Único de Contribuyentes

IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NIC - Norma Internacional de Contabilidad

CINIIF - Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

VNR - Valor Neto de Realización

ISD - Impuesto a la Salida de Divisas



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores:

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo el resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes al 31 de diciembre del 2018, la situación financiera de **ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.** los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs".

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros". Somos independientes de la Compañía **ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Públicos del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA).

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

Énfasis en un Asunto

Los estados financieros del año que termino el 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otra firma de Contadores Públicos, quienes emitieron su informe sobre dichos estados financieros el 25 de Junio del 2018 sin salvedades, los cuales fueron preparados en base a las NIIFs vigentes a esa fecha.

Asuntos significativos de auditoria

Los asuntos de auditoría significativos de acuerdo a nuestro juicio profesional, fueron aquellos asuntos de importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del año 2018. Estos asuntos fueron tratados durante la ejecución de nuestra auditoría sobre los estados financieros tomados en su conjunto; para formarnos nuestra opinión y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.



Reconocimiento de los ingresos

La Compañía reconoce sus ingresos del contrato con sus clientes tal como se explica en la nota 3 (h); el cual se reconoce en base al avance de obra revisada por el fiscalizador nombrado por el cliente contratante de la obra y de las empresas que asignaron el contrato a la Compañía, el cual se realiza en base a la planilla mensual de costos y gastos (materiales utilizados y la mano de obra) incurridos en la instalación y construcción, los cuales tienen un precio referencial establecido en los contratos, así como los reajustes en base al "IPC" emitido por el INEN, en los contratos en los cuales se establece un reajuste de precios para la facturación. Este componente representa un riesgo de auditoría debido a que los ingresos y la estimación del avance de obra dependen del porcentaje de cumplimiento de la obra contratada y por las fórmulas de ajuste determinadas en base al IPC.

Los procedimientos de auditoría efectuados entre otros incluyeron las siguientes revisiones: 1) las actas de entrega y supervisadas por el organismo de supervisión; 2) las planillas de entrega de avance de obra; 3) cálculo del avance de obra en base a los costos y gastos incurridos; 4) los pagos efectuados por la Empresa Pública en los meses siguientes al período de revisión 5) Análisis del indicador de precios del consumidor y su efecto en los reajustes y sus proyecciones hasta el vencimiento de los contratos; y, 6) las disposiciones tributarias vigentes para la determinación del impuesto a la renta corriente y diferido.

Provisión pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar.

Los saldos de las cuentas por cobrar comerciales, anticipos proveedores y otras revelados en los estados financieros se presentan al costo amortizado, menos la estimación para las posibles pérdidas esperadas, por el eventual incumplimiento de pago. La estimación de posibles pérdidas esperadas se ha constituido en base a las políticas y procedimientos definidos en las políticas contables. Este asunto es importante para nuestra auditoría debido a la materialidad del saldo de las cuentas por cobrar en relación al total de activos de la Compañía; a las condiciones de la economía ecuatoriana y por el nivel de juicio requerido en la determinación de los niveles de provisión de estos saldos.

Los procedimientos de auditoría efectuados entre otros incluyeron lo siguiente: 1) confirmación de los principales saldos, así como la selección de una muestra adicional para validar la razonabilidad del saldos; 2) validar el registro de las cuentas por cobrar con la documentación de respaldo; 3) confirmar las bases de la antigüedad de las cuentas por cobrar para la estimación de las pérdidas esperadas y revisar las bases utilizadas para la estimación de las pérdidas esperadas en relación a: (i) índices de morosidad; (ii) evaluación de los indicadores macroeconómicos; (iii) modelo para el cálculo de los flujos esperados; (iv) la existencia de garantías de respaldo de las cuentas por cobrar y, (v) determinación de las bandas de antigüedad; 4) revisión de las ventas y cuentas por cobrar con los cobros realizados en el período de revisión; y 5) revisión de litigios o juicios referente cuentas por cobrar. Adicionalmente hemos evaluado las revelaciones y políticas adoptadas por la Compañía.

Valuación de los inventarios

Los inventarios representan un rubro importante en los estados financieros y se presentan al menor entre el costo y el valor neto de realización. La determinación de una adecuada estimación del valor neto realizable "VNR" para los saldos de los inventarios obsoletos y/o de lento movimiento representa el riesgo de auditoría. La Administración para la determinación de los inventarios de lento movimiento y obsoletos aplica ciertos criterios de juicio, en base a los días de antigüedad del inventario, así como en un análisis detallado de las existencias con el objeto de estimar los artículos que estarían por debajo del costo, así como los planes de venta de los mismos en base a la demanda y el entorno económico.

Los procedimientos de auditoría efectuados entre otros incluyeron lo siguiente: 1) observación física de inventarios en los proyectos que maneja la Compañía; 2) revisamos la integridad del saldo y solicitamos la composición por antigüedad de los inventarios; 3) seleccionamos los artículos de lento movimiento y solicitamos el plan de ventas y utilización del inventario cuya antigüedad es mayor a un año y se recalculó su deterioro en base a las antigüedades descritas en la política de inventarios; 4) validamos los cálculos del valor neto realizable "VNR" en función de los precios de venta y sus



gastos de comercialización y verificamos su registro el menor entre el costo y el "VNR"; 5) revisamos las revelaciones contables y sus políticas si están de acuerdo con las NIIFs.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Tal como se explica en la nota 15 a los estados financieros. La compañía ha cumplido con las instrucciones establecidas en la emisión de obligaciones y con los requerimientos que establece la Ley de Mercado de Valores y la Resolución del Consejo Nacional de Valores y el cumplimiento de las condiciones de la Junta se revelan en el informe suplementario que se emite por separado.

Otra Información presentada en adición a los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable por la preparación de la otra información adicional, la cual comprende el informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de **ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**, no cubre la otra información adicional y no expresaremos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información adicional indicada anteriormente, cuando esta se encuentre disponible y al hacerlo, considerar si existen inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros durante la auditoría o si de otra forma pareciera estar materialmente incorrecta la otra información adicional.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, en su caso, los asuntos relacionados con continuidad de la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando existan. Las distorsiones pueden surgir de fraudes o errores y se consideran importantes si, individualmente o en conjunto, podrían esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y durante la auditoría mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Nosotros también:



Russell Bedford

taking you further

- Identificamos y evaluamos el riesgo de errores importantes en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es mayor que aquel que resulta de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los 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.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

También proporcionamos a la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos pertinentes con respecto a la independencia y que comunicamos con ellos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se piensa que afectan nuestra independencia y, en su caso, salvaguardias relacionadas.

De los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos importantes de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe, a menos que las leyes o regulaciones impidan la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremas determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro reporte debido a las consecuencias adversas de hacerlo, superan los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Quito, 30 de mayo del 2019

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
R.N.A.E. No. 337

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

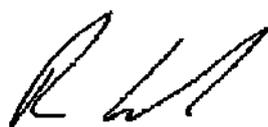
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	2018	2017
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	2.741.227	692.370
Cuentas por cobrar - comerciales	9	7.988.283	8.138.410
Cuentas por cobrar - relacionadas	28	6.867.549	9.619.401
Anticipos a proveedores	10	4.579.588	6.340.552
Otras cuentas por cobrar		134.578	163.353
Impuestos corrientes por recuperar	27	1.685.847	1.923.688
Inventario	11	5.430.925	4.358.794
Total activos corrientes		29.427.997	31.236.568
Activos no corrientes:			
Propiedad, maquinaria y equipos, netos	12	11.456.896	12.452.395
Inversiones Patrimoniales	13	4.818.104	4.807.685
Inversiones financieras	14	-	4.279.929
Impuesto diferido	18	76.837	78.363
Total activos no corrientes		16.351.837	21.618.372
Total activos		45.779.834	52.854.940



Ramiro Galarza
Presidente Ejecutivo



Tatiana Moncayo
Gerente Financiera



Mercedes Sáenz
Gerente de Contabilidad

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

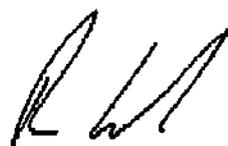
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.

Estado de Situación Financiera

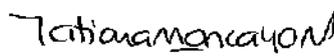
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Pasivos y Patrimonio de los accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Emisión de obligaciones	15	4.161.333	-
Obligaciones bancarias	16	2.935.528	2.121.499
Préstamos por pagar - terceros	17	55.000	1.348.275
Cuentas por pagar - proveedores y otras	18	6.484.082	4.821.410
Anticipos de clientes	19	5.388.006	15.753.203
Pasivos laborales	20	1.177.594	1.265.338
Impuestos por pagar	26	604.752	888.063
Total pasivos corrientes		20.806.295	26.197.788
Pasivos no corrientes:			
Emisión de obligaciones	15	1.500.000	1.740.797
Obligaciones bancarias	16	8.114.278	5.705.440
Cuentas por pagar - relacionadas	28	1.995.215	6.392.415
Otros pasivos no corrientes	27	743.599	773.590
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	21	457.945	395.944
Impuesto diferido	27	60.100	60.101
Total pasivos no corrientes		12.871.137	15.068.287
Total pasivos		33.677.432	41.266.075
Patrimonio de los accionistas			
	22		
Capital social		5.614.600	5.614.600
Reserva legal		584.275	443.205
Otros resultados integrales			
Superávit por revaluación de inversiones		2.107.999	2.097.581
Superávit por revaluación de propiedades y equipos		1.776.771	1.776.771
Pérdida actuarial por jubilación patronal y bonificación por desahucio		(5.835)	-
Resultados acumulados adopción 1era vez NIIF		(1.155.162)	(1.155.162)
Utilidades acumuladas		2.670.800	1.401.172
Utilidad del ejercicio		508.954	1.410.698
Total patrimonio de los accionistas		12.102.402	11.588.865
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		45.779.834	52.854.940



Ramiro Galarza
Presidente Ejecutivo



Tatiana Moncayo
Gerente Financiera



Mercedes Sáenz
Gerente de Contabilidad

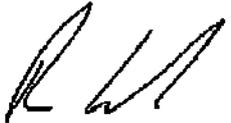
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

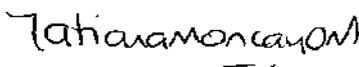
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.

Estado de Resultados Integrales

**Por el periodo de terminado el 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del año 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	Nota	2018	2017
Ingresos por servicios	23	32.921.231	66.551.828
Costos de operación	24	<u>(24.865.988)</u>	<u>(51.031.021)</u>
Utilidad bruta		<u>8.055.243</u>	<u>15.520.807</u>
Gastos operativos:			
Gastos de administración y ventas	25	<u>(6.845.038)</u>	<u>(13.038.895)</u>
Utilidad en operación		<u>1.210.205</u>	<u>2.481.912</u>
Otros Ingresos (egresos):			
Gastos financieros	29	(1.514.506)	(783.116)
Ingresos Financieros	29	196	47.960
Utilidad en cesión de derechos fiduciarios	30	522.745	-
Utilidad en venta de activos fijos	30	249.078	54.167
Otros ingresos	30	486.287	394.118
Otros egresos	30	<u>(39.801)</u>	<u>(116.332)</u>
Total otros egresos		<u>(296.001)</u>	<u>(403.203)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		914.204	2.078.709
Impuesto a la renta	27	<u>(405.250)</u>	<u>(668.011)</u>
Resultado neto		<u>508.954</u>	<u>1.410.698</u>
Otros resultados Integrales			
Pérdida actuarial por jubilación patronal y bonificación por desahucio		<u>(5.835)</u>	<u>-</u>
Resultado neto Integral del año		<u>503.119</u>	<u>1.410.698</u>
Resultado integral por acción:			
Neto		0,04	0,12
Neto incluyendo otros resultados integrales		<u>0,04</u>	<u>0,12</u>


 Ramiro Galarza
 Presidente Ejecutivo


 Tatiana Moncayo
 Gerente Financiera


 Mercedes Saenz
 Gerente de Contabilidad

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el período terminado el 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del año 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	Otros resultados integrales									
	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Otros resultados integrales revaluación de beneficios	Superávit por revaluación de propiedades	Superávit por valuación de inversiones	Resultados Acumulados 1era vez NIIF	Utilidades Acumuladas	Utilidades del Ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2017	5.614.600	11.000	165.120	-	744.189	2.925.213	(1.155.152)	793.515	885.751	9.984.206
Aporte para futuras capitalizaciones	-	(11.000)	-	-	-	-	-	885.751	(885.751)	(11.000)
Transferencia de resultado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación de la reserva legal	-	-	278.084	-	-	-	-	-	-	278.084
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	-	1.410.697	1.410.697
Otros resultados integrales:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por revaluación de propiedades	-	-	-	-	1.032.601	(827.632)	-	-	-	1.032.601
Ajuste por valuación de inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(927.632)
Otros ajustes	-	-	-	-	-	-	-	(278.091)	-	(278.091)
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	5.614.600	-	443.204	-	1.776.771	2.097.581	(1.155.162)	1.401.175	1.410.697	11.588.665
Apropiación de la reserva legal	-	-	141.069	-	-	-	-	(141.069)	-	-
Transferencia del resultado anterior	-	-	-	-	-	-	-	1.410.697	(1.410.697)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	-	508.954	508.954	508.954
Otros resultados integrales:	-	-	-	(5.835)	-	-	-	-	-	(5.835)
Generancia actual en jubilación patronal y bonificación por desahucio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por valuación de inversiones	-	-	-	-	-	10.418	-	-	-	10.418
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	5.614.600	-	584.273	(5.835)	1.776.771	2.107.999	(1.155.162)	2.870.803	508.954	12.102.402

Ramiro Galarza
Presidente Ejecutivo

Tatiana Moncayo
Gerente Financiera

Mercedes Sáenz
Gerente de Contabilidad

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

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

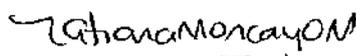
Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2018, y con cifras comparativas del año 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Cobros recibidos de clientes	35.823.210	61.903.426
Pagos a proveedores y empleados	(33.403.853)	(55.151.570)
Intereses pagados	(1.532.540)	(813.711)
Intereses recibidos	196	47.960
Impuesto a la renta pagado	(460.883)	(679.139)
Otros ingresos (salidas) de efectivo	115.429	(464.057)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	541.559	4.842.908
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedad, maquinaria y equipos	(838.075)	(8.188.311)
Ventas de propiedad, maquinaria y equipos	369.701	-
Venta de derechos fiduciarios	522.745	-
Recuperación de inversiones financieras	-	1.028.712
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión	54.371	(7.159.599)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Prestamos recibidos de instituciones financieras	5.856.324	2.514.401
Pago de Préstamos financieros	(2.633.458)	(4.202.843)
Emisión de obligaciones	8.178.698	662.191
Pago de emisión de obligaciones	(4.258.162)	(4.146.717)
Prestamos recibidos de relacionadas	22.918.520	11.302.156
Pago de prestamos a relacionandas	(27.315.720)	(5.456.487)
Pago de prestamos a terceros	(1.293.275)	(520.950)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	1.452.927	151.751
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	2.048.857	(2.164.940)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	692.370	2.857.310
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2.741.227	692.370



Ramiro Galarza
Presidente Ejecutivo



Tatiana Moncayo
Gerente Financiera



Mercedes Sáenz
Gerente de Contabilidad

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del año 2017

En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Objeto social

Ecuadoriana 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.

El Objeto Social de la Compañía es la asesoría general y técnica, elaboración de proyectos, planificación y construcción de obras de ingeniería en general y sus accionistas principales son Farto Ribadeneyra María Fernanda 50,5%, Galarza Leonardo 31.30% y Ramiro Galarza 18,20%

Emisor de Obligación

Eseico S.A. se encuentra inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores y de la Información Pública bajo el No. 2012.1.01.00597, con una calificación de riesgo AA+ emitida por Class International Rating.

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana en lo que va del año 2018 presenta una relativa estabilidad, debido a: (i) al incremento de los ingresos petroleros a partir del segundo semestre, debido a que el precio del barril de petróleo, el cual de acuerdo a las proyecciones del 2019 se espera que el promedio este arriba de los US\$50 por barril, lo cual le permitirá al Gobierno tener un flujo de ingresos adicional; y, (ii) a ciertas acciones que el Gobierno ha tomado y que se describen en los párrafos siguientes.

El Gobierno actual desde mayo del 2017 eliminó ciertas medidas adoptadas por el Gobierno anterior entre las cuales están: (a) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (b) la restricción de importaciones de ciertos productos; (c) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones; (d) el incremento del Impuesto al Valor Agregado "IVA" del 12% al 14%, por efectos del terremoto de abril del 2016. El cambio de gobierno, ha generado nuevas expectativas, en la parte comercial y en el marco legal, debido a que en la consulta popular realizada en el primer trimestre del 2018, le facilitó la implementación de algunas reformas entre las cuales está la eliminación del impuesto a la plusvalía; la reelección indefinida y el cambio en algunas autoridades de control y en el área de jurídica.

El Gobierno actual ha manifestado que existe un alto endeudamiento y que no existen los recursos para continuar con los planes de gobierno y atender los pagos pendientes tanto a proveedores, así como los pagos de los tramos de deuda. Esta situación originó que el Gobierno actual efectúe emisiones de papel de deuda y tome créditos de ciertos organismos multilaterales y adicionalmente proponga ciertas reformas entre las cuales está (i) el incremento de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a partir del 2018; (ii) el establecimiento de un arancel US\$0,10 por cada kilo de las mercaderías importadas (esta medida fue eliminada por requerimiento de la Comunidad Andina); y, (iii) un arancel diferenciado para ciertos productos importados.

El Gobierno con el objeto de atraer nuevas inversiones promulgo la Ley Orgánica de Fomento Productivo y la Ley Orgánica de Reactivación Económica y Fortalecimiento, en las cuales se establecen varias reformas y se han establecido algunos beneficios tributarios para las nuevas

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

Notas a los estados financieros

inversiones en las cuales se establecen exenciones de impuestos a la generación de empleo, para la reinversión de las utilidades, así como a las inversiones en sectores estratégicos y geográficos.

El Gobierno actual se encuentra analizando algunas estrategias y está en conversaciones con los Organismos Multilaterales y el Fondo Monetario Internacional y ha manifestado que para el presupuesto del año 2019 necesita de financiamiento adicional para cubrir el déficit fiscal y que está en proceso de elaboración de un plan económico en el cual se defina las alternativas para reducir (a) el alto endeudamiento; (b) el déficit de caja y del presupuesto fiscal; y, (c) la reducción del gasto corriente, para lo cual inicio una disminución gradual a los subsidios de la gasolina; a la fecha de emisión de los estados financieros plan económico integral no ha sido difundido ni aprobado.

La falta de un plan económico completo y las medidas económicas tomadas generan cierta incertidumbre, a pesar de la relativa estabilidad. La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar con sus operaciones.

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN

Un resumen de las bases para la presentación de los estados financieros es como sigue:

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIFs.) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" nombre y siglas en inglés). Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2018 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la Gerencia y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los accionistas.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico; excepto por la maquinarias y vehículos al valor del avalúo, provisiones para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que son realizadas en función de las estimaciones de la Compañía; la obligación para el retiro de los activos, los cuales se estiman en base al valor presente de los costos esperados de estas obligaciones; y, los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda Funcional y Presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador, en donde realiza sus operaciones la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

d) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

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

Notas a los estados financieros

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

NOTA 3 –RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros son como sigue:

a) Medición de Valores Razonables

La Compañía para la medición de los valores razonables de las cuentas de los activos y pasivos financieros; de los no financieros; y, de varias estimaciones contables que requieren las NIIFs, utiliza lo establecido en estas Normas para sus políticas contables en su: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelación en los estados financieros y notas; y, (iii) para reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza información de mercados observables, siempre cuando esta sea confiable, tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- 1) Valores de mercado: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares
- 2) Información diferente a precios de mercado del nivel anterior: los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).

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

Notas a los estados financieros

- 3) **Información proveniente del uso de técnicas financieras:** aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos.

La Compañía en forma periódica revisa si se es necesario realizar transferencias de los activos y pasivos que se reconocen en los estados financieros a valor razonable entre los niveles de jerarquía antes mencionados, para lo cual evalúa las categorías (basado en el input del nivel más bajo que sea significativo para medir el valor justo como un todo). Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada periodo en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se resumen en la nota 7.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituyen los saldos disponibles en caja, depósitos en bancos e inversiones financieras cuyo plazo es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros de activos y pasivos financieros se clasifican de acuerdo con las características de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" (el cambio en la política contable se describe en la nota 5). La clasificación depende del propósito para el cual se generan o adquieren los activos o se contrataron los pasivos.

Activos financieros

Medición inicial

Los activos financieros constituyen instrumentos que generan flujo de efectivo para la Compañía, de acuerdo con sus actividades o por la compra de estos instrumentos.

Los activos financieros inicialmente se registran generalmente al costo de adquisición más cualquier costo imputable a la transacción y que deben ser reconocidos como parte del activo y se registran como activos a valor razonable. La diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable se reconoce se reconocerá como ganancia o pérdida únicamente en los casos de que el valor razonable sea de un mercado activo confiable.

El principal activo financiero de la Compañía constituye los deudores comerciales generados por las transacciones que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil, estos activos constituyen la principal fuente de flujos de efectivo de la Compañía.

Medición posterior

Los activos financieros posteriormente a su medición inicial se clasifican de acuerdo con su modelo de negocio y a las características contractuales del flujo de efectivo de los activos

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

Notas a los estados financieros

financieros y de acuerdo a la NIIF 9 y los clasifica en: (i) costo amortizado; (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral; y, (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:

Los activos financieros se registran como se describe a continuación:

- Costo amortizado

Los activos financieros - deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar no comerciales que cumplen con las características de un instrumento financiero se registran a costo amortizado; cuando sus plazos son mayores a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se calcula el interés implícito para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Los saldos de las cuentas por cobrar cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes.

El cálculo del interés implícito se efectúa en base a la tasa de interés de los pasivos por financiamiento de la Compañía o el publicado por el Banco Central del Ecuador en sus boletines oficiales para préstamos otorgados por el sistema financiero Ecuatoriano.

- Valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales "ORI"

Los activos financieros con cambios en el "ORI" principalmente constituyen instrumentos financieros comerciales y de patrimonio cuya intención y capacidad financiera es la de mantenerlos hasta que finalicen su vencimiento y sus flujos de efectivo corresponden a la recuperación del capital y sus intereses. Estos instrumentos se ajustan al valor razonable y su efecto se reconoce en el patrimonio como parte del "ORI" hasta su realización o venta, excepto cuando existe un deterioro permanente.

- Valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros a valor razonable constituyen títulos y valores o cuentas por cobrar propias en las cuales existe la intención de negociarlos o recuperar liquidez en plazos cortos; estos activos financieros se actualizan a valores razonables y el ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se origina la variación

Los intereses y descuentos ganados de los activos financieros se registran como ingreso financiero en el estado de resultados tal como se explica en la política de reconocimiento de ingresos.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los 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,
- (iii) 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.

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

Notas a los estados financieros

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición Inicial

Los pasivos se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran al valor acordado de pago más los costos atribuibles – valor razonable.

Los pasivos financieros constituyen: préstamos bancarios; obligaciones emitidas y cuentas por pagar con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, que cumplen con la característica de instrumento financiero, los cuales corresponden a transacciones por bienes o servicios adquiridos del curso normal de los negocios que están pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Los pasivos financieros se registran: (a) al valor razonable; y, (b) al costo amortizado.

Los pasivos financieros a costo amortizado principalmente corresponden a:

- a) Los préstamos y emisión de obligaciones a tasas fijas de interés y los cuales no contemplan ningún reajuste periódico.
- b) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago es mayor a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Medición posterior

Los pasivos financieros a valor razonable se ajustan en forma posterior, el cual conjuntamente con los intereses se registran en los resultados de período.

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Baja de pasivos financieros

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

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

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

Notas a los estados financieros

c) Provisión deterioro de los activos financieros

La Compañía periódicamente realiza una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro por posibles pérdidas en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- En los activos financieros generados por la Compañía y en los cuales no existen una calificación de terceros (evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados o se esperan pérdidas futuras como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre), la compañía utiliza el método simplificado para la determinación de las posibles pérdidas esperadas, para lo cual considera para el cálculo los siguientes indicadores:
 - (i) dificultades financieras de los deudores por sector económico;
 - (ii) deterioro de los índices macroeconómicos;
 - (iii) tasa de morosidad;
 - (iv) La existencia de garantías;
 - (v) El valor del dinero en el tiempo; y,
 - (vi) probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.
- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar en las cuales existe una calificación externa (evidencia específica del deterioro) apropiada y competente de que el riesgo de cobro o existe una disminución en los flujos a recibir la provisión se determina en función de esta información.

La Compañía en base a lo antes mencionado reconoce la provisión para las pérdidas esperadas, tal se menciona a continuación:

- La estimación de las pérdidas esperadas se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales en el período en el cual se determina que existe deterioro en la recuperación de los flujos, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. La pérdida esperada se determina en base al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados de acuerdo a la tasa de interés efectiva de los activos financieros más los índices de morosidad y macroeconómicos del sector.
- Las provisiones de las pérdidas esperadas de un activo en la cual existe una fuente externa de información se reconoce entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor estimado por el ente externo.
- Las pérdidas esperadas de los activos financieros contabilizados a valor razonable con cargo a Otros Resultados Integrales "ORI" se registran en las cuentas de patrimonio de ORI y se registran en los resultados en el momento que se realizan o se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado.
- Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de la provisión y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el período en que se determina.
- Las recuperaciones en el valor de los activos financieros cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

Los intereses ganados de los activos deteriorados se devengan sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fin de medir la pérdida por deterioro del valor.

d) Inventarios

Los inventarios se registran como sigue:

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

Notas a los estados financieros

- o Los suministros y materiales, así como el producto terminado importando al costo de adquisición.
- o Los inventarios en tránsito se contabilizan al costo de los valores incurridos.

El costo del inventario es comparado con el Valor Neto Recuperable "VNR" y en caso de que este sea superior es ajustado en los resultados al cierre de los estados financieros.

El valor neto de recuperación (VNR) se determina en base al precio compra más los costos de operación, el cual es comparado con el valor pactado en las planillas de avance de obra, y el ajuste se reconoce en los resultados del periodo.

e) Propiedad, maquinaria y equipos

Medición y reconocimiento

La propiedad, maquinaria y equipos son registrados al costo excepto por los terrenos, edificios, vehículos y maquinarias y equipos que se registra al valor de avalúo (revaluaciones) determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado, menos depreciaciones acumuladas y las pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos razonablemente.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos están listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente, y son objeto de depreciación a partir de su uso o puesta en marcha de acuerdo con las especificaciones técnicas de operación.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las revalorizaciones fueron determinadas por un perito calificado con base en el valor razonable. Sin embargo no se estableció la periodicidad de la misma para asegurar que el valor justo del activo no difiera materialmente de su valor razonable de realización. Los ajustes por el mayor valor son registrados en la cuenta de patrimonio "Otros Resultados Integrales – Superávit por Revalorización" y en el evento de que del valor en libros sea superior al valor justo revalorizado se registra en los resultados, después de ajustar los valores registrados en la cuenta antes mencionada.

El costo de los activos en los cuales la Compañía obtuvo financiamiento para su montaje y construcción incluye los intereses capitalizados de los préstamos relacionados con estos activos.

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de la propiedad, maquinaria y equipos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras o mantenimiento de importancia que alargan la vida útil del activo se capitalizan siempre y cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos razonablemente.

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

Notas a los estados financieros

Método de depreciación

La propiedad, maquinaria y equipos se deprecia el costo y las revalorizaciones por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los bienes, las cuales son como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Años de Vida útil</u>
Edificios	20 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Repuestos y Herramientas	10 años

La Compañía considera valores residuales únicamente para la maquinaria y vehículos, en los demás activos no se consideran valores residuales, debido a que la Compañía estima que el valor de realización de dichos activos al término de su vida útil será inmaterial, por lo tanto la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de la propiedad, planta y equipos y de sus componentes, son revisadas y ajustadas si es necesario, en forma anual a fecha de cierre de los estados financieros.

Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada de la propiedad, maquinaria y equipos retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

f) Arrendamientos

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Arrendamiento financiero

Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de la Compañía se clasifica como un arrendamiento financiero.

Un activo arrendado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo, si no existe una certeza razonable de que la Compañía no obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de la vida útil estimada más corta del activo y el plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable a la fecha de inicio de la propiedad arrendada o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento se prorratan entre los cargos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento a fin de lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se reconocen en los costos financieros en el estado de resultados.

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

Notas a los estados financieros

Arrendamiento operativo

Un arrendamiento operativo es un arrendamiento que no es un arrendamiento financiero. Los pagos de arrendamiento operativo se reconocen como un gasto operativo en el estado de ganancias o pérdidas en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

g) Reconocimiento de ingresos

Contrato de construcción

Los ingresos ordinarios comprenden contratos para la construcción de bienes inmuebles y en su mayoría incluye el equipamiento (proyectos llaves en mano para su funcionamiento).

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del monto en que se genere el pago.

Un contrato de construcción es un proyecto negociado para la construcción de un activo o un grupo de activos, que se encuentran interrelacionados en términos de diseño, tecnología, función, propósito o uso; el cual puede ser considerado por separado, o segmentado en varios componentes considerado individualmente, o combinados con otro contrato de construcción, para propósitos contables la compañía si el contrato puede ser separado o considerado como uno solo.

Los contratos son reconocidos como ingresos la base al grado de avance de obra se mide en función de los costos incurridos de cada proyecto individual o en conjunto a la fecha del cierre del periodo sobre el que se informa, en base al porcentaje de los costos totales para cada contrato o proyecto.

Cuando el porcentaje de avance de obra de un contrato no puede ser medido confiablemente, el ingreso es reconocido hasta el monto correspondiente a los costos y gastos incurridos que probablemente sea recuperado.

Prestación de servicios

Los ingresos por la prestación servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable, en base al avance o progreso de la obra a la fecha del balance y se reconocen en los resultados cuando se puede medir en forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la Compañía y no hay incertidumbres importantes relativas a la derivación de costos asociados o por posibles ajustes en los precios de los servicios y no existen dudas con respecto a la recuperación de los importes adeudados.

Ingresos por intereses

Los ingresos por los rendimientos financieros de los instrumentos financieros medidos a costo amortizado y activos financieros que devengan intereses, se registran utilizando el método de la tasa de interés efectiva (MTIE). El MTIE es la tasa que descuenta los recibos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o un período más corto, según corresponda, al valor neto en libros del activo financiero. Los ingresos por intereses se incluyen en los ingresos financieros en el estado de resultados.

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

Notas a los estados financieros

h) Deterioro en el valor de activos de larga vida

Los activos de larga vida corresponden a terrenos, edificios, maquinaria, equipos, etc. y el deterioro es revisado al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros es superior al valor que se obtendrá de la venta o por el uso de los activos.

La pérdida por deterioro de los activos no financieros de larga vida cuando no existe un valor razonable se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo.

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

i) Obligaciones por beneficios post empleo

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

Beneficios sociales de corto plazo

Los beneficios sociales de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año; esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

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

Notas a los estados financieros

La Compañía contempla para sus empleados de ventas y crédito un plan de incentivos por cumplimiento de objetivos y aportación individual a los resultados. El registro contable se lo hace en el momento y con cargo a resultados.

Planes de beneficios definidos

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder los siguientes beneficios:

- i. Jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.
- ii. Una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada. El método actuarial utilizado por el especialista para el cálculo es el "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones se calculan en base a la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento de los bonos corporativos de la moneda de circulación en el país, las variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registran en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales y los pagos son deducidos de la provisión.

Beneficios por terminación anticipada

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada. La Compañía provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones; en el evento de que no se origine por lo eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales para la terminación anticipada se registran en los resultados en el momento que se originan.

j) Provisiones - pasivos acumulados

Las Compañía reconocen las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos actuales o pasados relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión constituyen la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de interés de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

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

Notas a los estados financieros

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

k) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corrientes se miden por los importes recuperables o exigibles a la autoridad tributaria del año.

El impuesto sobre la renta corriente del activo y pasivo se calcula utilizando las tasas aplicables, para los distintos tributos; que estén determinadas en la ley, reglamentos y disposiciones tributarias vigentes a la fecha de corte de los estados financieros sobre el que se informa y estos se contabilizan en los resultados del período.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del activo y pasivo producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIFs y la base contable fiscal, a la fecha de cierre del periodo en el que se informa.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles que se estima sean compensables en el futuro y los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

El valor de los activos por impuesto diferido contabilizados se revisa al cierre de los estados financieros sobre el cual se informa y se reducen en el momento en que se determinan que no existen ganancias imponibles futura que permitan que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos contablemente en los estados financieros se evalúan en cada fecha de cierre de los estados financieros y se reconocen en la medida en que exista la evidencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha en que se determina la existencia de las diferencias temporarias y que están vigentes en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento y demás disposiciones legales tributarias vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuestos diferidos se reconocen en una relación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe el derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El activo y pasivo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

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

Notas a los estados financieros

Otros impuestos

Impuesto sobre las ventas por los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar o que corresponda pagar, se presenta como una cuenta por cobrar o por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

Otros

La Compañía revisa al cierre de sus estados financieros: (i) las decisiones tomadas en las declaraciones de impuestos de años anteriores referente a aquellas situaciones en las que las disposiciones legales tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación; y, (ii) los casos en los cuales las autoridades tributarias determinaron valores adicionales por impuestos y que están en proceso de impugnación. En los eventos que considere necesarios constituye provisiones cuando fuera apropiado.

l) Reconocimiento costos y gastos de operación

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

La Compañía presenta sus costos y gastos por su naturaleza. Dicha información es más fiable y relevante que el método de la función del gasto debido a la naturaleza de la entidad, sector en el cual se desempeña y uso de información histórica comparable reportada en años anteriores.

m) Gastos financieros

Los gastos por intereses directamente atribuibles a la construcción de un activo que necesariamente requieren de un período sustancial de tiempo para su uso, se capitalizan como parte del costo de los respectivos bienes. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en que se incurren.

n) Resultado por acción

El resultado integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2018 y 2017 fue de 5.614.600 de US\$ 1 cada una, respectivamente.

NOTA 4 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las políticas establecidas por la Compañía nota 3 y las NIIFs requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes registrados en los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales tienen un efecto en los ingresos y gastos durante el período sobre el que se informa. Las estimaciones,

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

Notas a los estados financieros

juicios y suposiciones se basan en la experiencia de la Administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de los eventos futuros en función de los eventos y circunstancias. Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales.

Las estimaciones, juicios y suposiciones que tienen un riesgo significativo que pueden dar lugar a un ajuste material a los importes en libros dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

- **Provisiones para pérdidas esperadas en activos financieros.**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis y a los cálculos se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

- **Revalorización y estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de las propiedades, planta y equipos.**

La propiedad, planta y equipos se contabilizan al costo y se deprecian por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas, las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y no existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

El costo y las revalorizaciones, excepto por las maquinarias y vehículos que se registran al valor de avalúo efectuado por un perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor de mercado.

- **Deterioro de activos de larga vida**

La Compañía al finalizar cada período contable, analiza sus resultados y operaciones para validar el valor de los activos de larga vida y determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo (valor de uso) de forma independiente; por ende la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro, con cargo a resultados y son revertidas en los resultados cuando se produce un cambio en las estimaciones

- **Beneficios post empleo**

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

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

Notas a los estados financieros

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) tasa promedio de sueldos a largo plazo; (ii) tasa interés actual; (iii) tasa descuento financiero; (iv) tasa inflación anual; (v) tasa de rendimiento de los activos de plan.
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

• Estimación para cubrir litigios

La Compañía reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La Compañía tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período.

• Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

La tasa de impuesto a la renta usada para determinar los activos y pasivos por impuestos diferidos es calculada aplicando la tasa de impuesto a la renta vigente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los activos por impuesto a la renta diferidos, se deben reconocer en el balance general, los activos diferidos de impuesto a la renta que se derivan de las pérdidas tributarias no amortizadas, el tratamiento contable de las inversiones en desarrollo y los beneficios laborales de largo plazo las cuales requieren ser evaluados por la administración para definir la probabilidad de que la Compañía pueda generar suficientes ganancias gravables en ejercicios futuros, a fin de utilizar los activos diferidos del impuesto a la renta reconocidos. Las suposiciones sobre la generación de ganancias gravables futuras dependen de las estimaciones realizadas por la Administración de los flujos de efectivo futuros. Las cuales se basan en los flujos de efectivo proyectados de las operaciones (que se ven afectados por los volúmenes de producción y ventas, precios del petróleo, reservas, costos de operación, costos de abandono, gastos de capital, dividendos y otras operaciones de gestión del capital) y el criterio sobre la aplicación de las leyes tributarias existentes. En la medida en que los flujos de efectivo futuros y las ganancias gravables difieran significativamente de las estimaciones, podría verse afectada la capacidad de la Compañía de realizar los activos diferidos netos del impuesto a la renta reportado.

• Provisiones

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

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

Notas a los estados financieros

NOTA 5 – CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Las principales normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – “IASB” en inglés), que están en vigencia a partir del 1 de enero del 2018 y cuyos cambios en las políticas contables a partir del 1 de enero del 2018 son como sigue:

NIIF 9 – Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de NIIF 9 “Instrumentos financieros”, la cual reemplaza sustancialmente a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición” y todas las versiones anteriores de NIIF 9.

Los cambios en la política y tratamiento a los instrumentos financieros están relacionados con lo siguiente:

- Clasificación y medición
- Deterioro
- Contabilidad de coberturas

Los principales cambios de los aspectos antes mencionados se resumen a continuación:

Activos financieros:

El principal cambio de la NIIF 9 con relación a la NIC 39 es en la clasificación y medición de los activos financieros, las cuales se resumen a continuación:

<u>Política Contable Anterior</u>	<u>Cambio Contable Requerido</u>
<p><u>Clasificación y medición:</u></p> <p>Los activos financieros de acuerdo con la NIC 39 se clasifican de acuerdo con la intención económica e inicialmente se registran al costo más los gastos imputables a la transacción y se clasifican en las siguientes categorías:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Para negociar;b) Disponibles para la venta;c) Mantenedas hasta su vencimiento; y,d) Préstamos y cuentas por cobrar. <p>Con excepción de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar, las inversiones para negociar y disponibles para la venta se ajustan a valor razonable y el ajuste se reconoce en el los resultados del periodo.</p> <p>Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran al costo y las ganancias se reconocen al momento de su</p>	<p>En base a la NIIF 9 los activos financieros se registran costo más los gastos incurridos y la diferencia con el valor razonable se registra como en los resultados cuando el valor razonable es de un mercado de valores activo y se clasifican de acuerdo al modelo de negocio a las características de la generación de los flujos de efectivo y los clasifica en las siguientes categorías:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Costo amortizado;b) Valor razonable con cambios en otros resultados integrales “ORI”; y,c) Valor razonable con cambios en los resultados. <p>Los aspectos contables de cada una de las categorías se describen en la nota 2.</p> <p>El principal cambio es el registro contable en el patrimonio de las ganancias o pérdidas contables en los valores razonables con</p>

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

Notas a los estados financieros

realización, con excepción del deterioro que es considerado como permanente que se reconoce en los resultados.

cambios en el "ORI".

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen al costo amortizado y el ingreso se reconoce por el Método de la Tasa de Interés Efectiva.

Deterioro de Activos financieros

El cambio contable entre la NIC 39 y la NIIF 9 es como sigue:

Política Contable Anterior

Las pérdidas por el deterioro de acuerdo con la NIC 39 se reconocen cuando existe un deterioro real en base a las condiciones económicas y las garantías obtenidas de los deudores.

Cambio Contable Requerido

La NIIF 9 requiere que se reconozca las pérdidas crediticias esperadas de todos sus activos financieros, ya sea sobre una medición del deterioro esperado en los siguientes 12 meses o por toda la duración del activo financiero, sobre un análisis individual o colectivo del riesgo de crédito esperado (pérdida futura esperada).

Pasivos financieros:

El tratamiento contable para los pasivos financieros entre lo establecido por la NIIF 9 con relación a la NIC 39 no existen diferencias importantes.

Coberturas

La Compañía no tiene instrumentos de cobertura al 31 de diciembre del 2017 y 2018, por ende no existe impacto en las operaciones.

El análisis efectuado por la Compañía en base a la información disponible al 31 de diciembre del 2017 y que tiene cambios derivados en el año 2018, fecha en la que entra en vigencia esta norma, son como sigue:

	Clasificación		Saldo en libros	
	Anterior NIC 39	Nueva NIIF 9	2018	2017
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	Efectivo y equivalentes de efectivo	Costo amortizado	2.741.227	692.370
Cuentas por cobrar - comerciales	A costo amortizado	Costo amortizado	12.938.046	15.836.025
Inversiones patrimoniales	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversiones patrimoniales	4.818.104	4.807.685
Inversiones financieras	Inversiones disponibles para la venta	Costo amortizado	-	4.279.929
Pasivos financieros:				
Emisión de obligaciones	Costo amortizado	Costo amortizado	5.661.333	1.740.797
Obligaciones financieras	Costo amortizado	Costo amortizado	11.049.806	7.826.939
Préstamos por pagar - terceros	Costo amortizado	Costo amortizado	55.000	1.348.275
Cuentas por pagar - proveedores y otras	Costo amortizado	Costo amortizado	6.484.082	4.821.410
Cuentas por pagar - relacionadas	Costo amortizado	Costo amortizado	1.995.215	6.392.415

La Compañía a partir de la vigencia de esta norma, realizó los cambios en la clasificación de sus instrumentos financieros.

El efecto del cambio en la política contable para el reconocimiento del deterioro se detalla en la nota 9

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

Notas a los estados financieros

NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes

La NIIF 15 vigente a partir del 1 de enero del 2018, establece un nuevo modelo de cinco pasos para la contabilización de los ingresos producto de contratos con clientes. El ingreso de acuerdo con esta norma se reconoce por el valor que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Esta nueva norma elimina todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos y requiere la aplicación retroactiva.

La Compañía realizó la evaluación preliminar de impactos por la aplicación de esta norma y estos se detallan a continuación:

(a) Venta de bienes

La Compañía en ciertos contratos realiza la importación de los bienes; el reconocimiento estos de ingresos se efectúa cuando el cliente obtiene el control del bien, lo cual sucede al momento de la entrega de estos, por la política contable vigente al 31 de diciembre del 2017 es igual a lo requeridos por las NIIF 15.

(b) Consideración variable – Descuentos por saldos o rebajas

No existen acuerdos con clientes que les proporcionen un derecho de devolución, descuentos comerciales o descuentos por volumen.

La Compañía estima que no existen estas consideraciones variables de acuerdo a NIIF 15, por tanto se estima que no habrá un efecto significativo por este concepto.

(c) Prestación de servicios

La Compañía presta principalmente servicios y/o ejecución de los contratos de construcción

La Compañía actualmente reconoce los ingresos por servicios de los contratos de construcción en base al grado del avance de la obra. De acuerdo a la NIIF 15, la asignación se hará en base a los precios de venta independientes relativos. Como resultado, la asignación de la contraprestación y, en consecuencia, dado que dicho reconocimiento es permanente a lo largo del contrato, se estima que el reconocimiento del ingreso en relación con estas ventas no se verá afectado significativamente.

La Compañía concluyó que los servicios prestados a sus clientes se satisfacen a lo largo del tiempo dado que el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios provistos por estos servicios, por tanto de acuerdo a NIIF 15, la Compañía reconocerá sus ingresos por prestación de servicios a lo largo del tiempo de la transacción en lugar de en un punto del tiempo. Al aplicar un método de porcentaje de ejecución, la Compañía reconoce ingresos y cuentas por cobrar comerciales, ya que la recepción total del servicio no está condicionada a la finalización exitosa de este servicio. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía se encuentra evaluando el impacto de esta norma en la prestación de servicios.

(d) Anticipos recibidos de clientes y componente de financiamiento significativo

La Compañía generalmente recibe anticipos a corto plazo de sus clientes y en caso de que existan estos se presentan como parte de otras cuentas por pagar. Sin embargo, en ocasiones específicas la Compañía puede recibir anticipos a largo plazo de los clientes. Conforme a la política contable vigente, la Compañía presenta tales anticipos como otras cuentas por pagar en

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

Notas a los estados financieros

el estado de situación financiera, sobre las cuales no se calculan intereses sobre los anticipos recibidos a largo plazo bajo la política contable actual.

De acuerdo a NIIF 15, la Compañía debe determinar si existe un componente de financiamiento significativo en sus contratos, al inicio del contrato y determina el período entre la fecha de transferencia del bien o servicio a un cliente y la fecha de pago en el caso de que esta sea a un año o más.

Los anticipos recibidos de clientes a corto plazo no están sujetos a la identificación del componente de financiamiento significativo.

La Compañía no tiene contratos con clientes que contienen un componente de financiamiento significativo debido al período de tiempo entre el momento en que el cliente paga por los bienes y servicios y el Grupo los transfiere al cliente.

(e) Consideraciones para agente y principal

La Compañía considera que en todas las transacciones que realiza la Compañía cumple con el papel de principal, excepto por el cumplimiento de las garantías sobre los productos vendidos en los cuales actúa como agente, debido a los acuerdos que mantiene con sus proveedores.

La Compañía de acuerdo al análisis del impacto de esta norma en los estados financieros, no ha considerado necesario ajustar en forma retrospectiva los estados financieros.

Otros cambios o modificaciones en la NIIFs

Existen otros cambios o modificaciones a las NIIFs que no tienen ningún cambio en las políticas contables vigentes al 31 de diciembre del 2018.

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

NOTA 6 – NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Las normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – "IASB" en inglés), que hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía aún no son efectivas, se detallan a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento", SIC – 15 "Arrendamientos operativos – Incentivos" y SIC – 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento" y esta norma entra en vigencia en enero del 2019 y puede aplicarse en forma anticipada, conjuntamente con la NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

La NIIF 16 establece el reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar de contratos de arrendamiento y requiere que los arrendatarios contabilicen todos sus contratos bajo un único modelo de balance similar a la contabilización actual de los contratos de arrendamiento financiero de la NIC 17. La norma incluye dos exenciones en el reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor y los contratos de arrendamiento de hasta 12 meses. De acuerdo a esta norma el arrendatario a la fecha de inicio de un arrendamiento,

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

Notas a los estados financieros

reconocerá el pasivo total por los pagos a realizar y un activo por los derechos de usar el activo arrendado. Los arrendatarios deben desagregar el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento cuando existen cambios en el contrato de arrendamiento Eje. Cambio en el plazo del arrendamiento, en los pagos de arrendamiento futuros por cambios en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos. El arrendatario generalmente reconocerá el valor de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador de acuerdo a la NIIF 16 no modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17, los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación de la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros se encuentra en el proceso de evaluación, diagnóstico y medición de los impactos por la aplicación de NIIF 16 y considera que no tiene impactos significativos.

Otras Normas o Modificaciones e Interpretaciones

- NIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Modificaciones NIIF 9 - Pago Anticipado con Compensación Negativa.
- Modificaciones a la NIC 28 - Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.
- Modificaciones NIC 19 - Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan.
- Modificaciones al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

La Compañía no espera que las nuevas normas o modificaciones antes mencionadas no tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

NOTA 7 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

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

Notas a los estados financieros

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.741.227	-	692.370	-
Cuentas por cobrar - comerciales	12.936.046	-	15.838.025	-
Cuentas por cobrar - relacionadas	4.947.763	1.919.786	7.699.615	1.919.786
Inversiones patrimoniales	-	4.818.104	-	4.807.685
Inversiones financieras	-	-	-	4.279.929
Pasivos financieros:				
Emisión de obligaciones	4.161.333	1.500.000	-	1.740.797
Obligaciones financieras	2.935.528	8.114.278	2.121.499	5.705.440
Préstamos por pagar - terceros	55.000	-	1.348.275	-
Cuentas por pagar - proveedores y otras	6.484.082	-	4.821.410	-
Cuentas por pagar - relacionadas	-	1.995.215	-	6.392.415

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 3 - d).

Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y sus valores razonables al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son como sigue:

	Valor Razonable		Valor en libros	
	2018	2017	2018	2017
Activos financieros				
Efectivo y equivalente del efectivo	2.741.227	692.370	2.741.227	692.370
Cuentas por cobrar comerciales	11.977.820	14.664.838	12.936.046	15.838.025
Cuentas por cobrar relacionoandas	6.358.842	8.906.853	6.867.549	9.619.401
Inversiones patrimoniales	4.461.207	4.451.560	4.818.104	4.807.685
Inversiones financieras	-	3.962.897	-	4.279.929
Pasivos Financieros				
Emisión de obligaciones	5.241.975	1.611.849	5.661.333	1.740.797
Obligaciones financieras	10.231.302	7.247.166	11.049.806	7.826.939
Préstamos por pagar - terceros	50.926	1.248.403	55.000	1.348.275
Cuentas por pagar - proveedores y otras	6.003.780	4.464.269	6.484.082	4.821.410
Cuentas por pagar - relacionadas	1.847.421	5.918.903	1.995.215	6.392.415

Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 3 (a) Resumen de las principales políticas contables.

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no pueda ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

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

Notas a los estados financieros

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición del efectivo y equivalentes de efectivo y de las inversiones financieras es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja		13,493	17,133
Bancos locales y del exterior	(1)	1,627,734	675,237
Inversiones Temporales	(2)	<u>1,100,000</u>	<u>-</u>
		<u>2,741,227</u>	<u>692,370</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes y ahorros en bancos domiciliados en Ecuador y el exterior. La categoría de calificación de las entidades financieras de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es como sigue:

Nombre del banco	Categoría	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	<u>AAA-</u>	<u>AAA-</u>

- (2) El saldo de las inversiones temporales constituyen 3 operaciones de certificados de depósitos que se detallan a continuación:
- (i) Certificado a plazo número 262007573 por US\$500.000 a 14 días y con interés anual del 1%.
 - (ii) Certificado a plazo número 262007577 por US\$200.000 a 31 días y con interés anual del 4.25%.

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

Notas a los estados financieros

- (iii) Certificado a plazo número 262007578, por US\$ 400.000 a 31 días y con interés anual del 4.25%.

NOTA 9 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de cuentas por cobrar corresponden a:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes Nacionales	4.563.629	2.334.516
Avance de obra	<u>3.424.654</u>	<u>5.803.894</u>
	<u><u>7.988.283</u></u>	<u><u>8.138.410</u></u>

Un resumen de los principales clientes nacionales se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gobierno Autónomo Descentralizado - Duran	2.141.032	2.128.219
Empmaps - Quitumbe	-	84.637
Uscocovich Centeno Roberto Fabrizzio	596.030	596.030
Etapas Ep	-	151.145
Importadora Multilineas S.A.	-	19.484
Ecuador Estratégico Pedemales Jama	821.391	3.102.035
Macias Ortega Luis Xavier Bill	200.000	200.000
EAPA San Mateo Esmeraldas	221.729	224.116
EMAPAG- Tramo 3	653.745	1.200.858
EMAPAG- PTAR Mi Lote	3.339.986	238.987
La Esmeralda S.A. LESDASA	-	192.898
Block Security Seguridad S.A.	12.291	-
Oshyn Inc.	<u>2.080</u>	-
	<u><u>7.988.283</u></u>	<u><u>8.138.410</u></u>

Las cuentas por cobrar tienen plazos de acuerdo a lo establecido contractualmente de 30, 60 y 90 días una vez entregado y aprobado la planilla de obra; al momento de liquidación y entrega de la obra civil el plazo de aprobación de las planillas es de 180 a 360 días, las cuentas por cobrar no generan intereses y los intereses de mora por las cuentas vencidas o antiguas se registran al momento de su cobro.

El avance de obra se mide en función de los costos incurridos de cada proyecto individual o en conjunto a la fecha del cierre del periodo sobre el que se informa, en base al porcentaje de los costos totales para cada contrato o proyecto los cuales son recuperables una vez fiscalizada y aprobada las planillas por el órgano público respectivo

NOTA 10 – ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de los anticipos a proveedores es como sigue:

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

Notas a los estados financieros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	6,309,388	7,826,016
Subcontratistas	189,986	434,322
	<u>6,499,374</u>	<u>8,260,338</u>

Corresponde a valores entregados como anticipos a proveedores y subcontratistas para la ejecución y avance de obra de los diferentes proyectos, los cuales son devengados en base a la entrega de facturas en el periodo de 90 días.

NOTA 11 – INVENTARIOS

El inventario al 31 de diciembre del 2018 y 2017 constituye los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Suministros y materiales	4.123.855	4.306.274
Importaciones en tránsito	1.307.070	52.520
	<u>5.430.925</u>	<u>4.358.794</u>

El saldo del inventario de suministros y materiales corresponde a compras locales e importaciones de vehículos e importaciones de varios materiales tales como tubería, hierro, cemento, tableros, tubos entre otros; necesarios para la ejecución de los proyectos puestos en marcha.

Las importaciones en tránsito comprenden equipos y dosificadores para el control de aguas y aire en los proyectos en ejecución.

Al 31 de diciembre del 2018 los inventarios de la Compañía no han requerido de una provisión por obsolescencia.

NOTA 12 – PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de la propiedad, maquinaria y equipos de la Compañía, son como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>			<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>		
	<u>Costo Histórico</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Neto</u>	<u>Costo Histórico</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Neto</u>
No depreciables						
Terrenos	436,799	-	436,799	436,799	-	436,799
Costo						
Edificios	534,184	(69,616)	464,568	534,184	(42,552)	491,632
Maquinaria y equipos	9,962,059	(3,728,565)	6,233,494	9,063,530	(3,030,950)	6,032,580
Muebles y enseres	14,117	(10,281)	3,836	14,118	(8,801)	5,317
Vehículos	5,864,792	(3,007,744)	2,877,048	5,773,558	(2,714,289)	3,059,269
Equipos de cómputo	90,839	(81,639)	9,200	86,016	(75,916)	10,100
Repuestos y herramientas	122,207	(56,878)	65,329	122,207	(47,713)	74,494
	<u>16,608,198</u>	<u>(6,954,723)</u>	<u>9,653,475</u>	<u>18,493,813</u>	<u>(6,920,221)</u>	<u>10,573,392</u>
Revalorizaciones						
Terrenos	168,950	-	168,950	168,950	-	168,950
Edificios	923,923	(55,474)	868,449	923,923	(10,667)	913,256
Maquinaria y equipos	533,435	(213,530)	319,905	533,435	(187,586)	345,847
Muebles y enseres	13,771	(13,771)	-	13,771	(12,992)	779
Vehículos	150,675	(139,357)	11,318	150,675	(135,303)	15,372
	<u>1,788,754</u>	<u>(422,132)</u>	<u>1,366,622</u>	<u>1,788,754</u>	<u>(346,550)</u>	<u>1,442,204</u>
	<u>18,833,751</u>	<u>(7,376,855)</u>	<u>11,456,896</u>	<u>18,719,166</u>	<u>(6,266,771)</u>	<u>12,452,395</u>

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el movimiento de propiedades, maquinaria, equipos fueron como sigue:

<u>2018</u>	<u>Al 1 de enero del 2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disposiciones y bajas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Costo y revalorización:				
Terreno	603.749	-	-	603.749
Edificios	1.458.106	-	-	1.458.106
Maquinaria y equipos	10.496.964	318.629	(320.101)	10.495.492
Muebles y enseres	27.889	-	-	27.889
Vehículos	5.924.233	514.623	(403.389)	6.035.467
Equipos de cómputo	86.017	4.823	-	90.840
Repuestos y herramientas	122.207	-	-	122.207
	<u>18.719.165</u>	<u>838.075</u>	<u>(723.490)</u>	<u>18.833.750</u>
Depreciación acumulada				
Edificios	53.219	71.871	-	125.090
Maquinaria y equipos	3.218.538	797.711	(74.154)	3.942.095
Muebles y enseres	21.793	2.258	-	24.051
Vehículos	2.849.591	577.145	(279.635)	3.147.101
Equipos de cómputo	75.916	5.723	-	81.639
Repuestos y herramientas	47.713	9.165	-	56.878
	<u>6.266.770</u>	<u>1.463.873</u>	<u>(353.789)</u>	<u>7.376.854</u>
	<u>12.452.395</u>	<u>(625.798)</u>	<u>(369.701)</u>	<u>11.456.896</u>
<u>2017</u>	<u>Al 1 de enero del 2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disposiciones y bajas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Costo y revalorización:				
Terrenos	22.799	580.950	-	603.749
Edificios	162.855	1.295.251	-	1.458.106
Vehículos	3.514.011	2.458.151	(47.929)	5.924.233
Equipos de computación	74.226	11.791	-	86.017
Maquinaria y equipos	6.842.398	4.239.451	(584.885)	10.496.964
Muebles y enseres	27.889	-	-	27.889
Repuestos y herramientas	-	122.207	-	122.207
	<u>10.644.178</u>	<u>8.707.801</u>	<u>(632.814)</u>	<u>18.719.165</u>
Depreciación acumulada:				
Edificios	44.977	8.242	-	53.219
Vehículos	2.398.862	488.059	(37.330)	2.849.591
Equipos de computación	69.932	5.984	-	75.916
Maquinaria y equipos	2.673.410	632.739	(87.611)	3.218.538
Muebles y enseres	18.457	3.336	-	21.793
Repuestos y herramientas	-	47.713	-	47.713
	<u>5.205.638</u>	<u>1.186.073</u>	<u>(124.941)</u>	<u>6.266.770</u>
	<u>5.438.540</u>	<u>7.521.728</u>	<u>(507.873)</u>	<u>12.452.395</u>

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

Notas a los estados financieros

Activos Pignoradas como Garantías

Al 31 de diciembre del 2018, las obligaciones contraídas con entidades financieras están garantizadas con los siguientes activos fijos:

Entidad	Descripción	2018	2017
Banco Pacífico	Prenda Industrial Maquinaria y vehículos	1.526.589	1.526.589
Banco Pacífico Corporación	Hipoteca del campamentos	1.399.099	1.399.099
Financiera Nacional	Prenda Industrial Vehículos de carga	577.282	577.282
Banco Guayaquil	Prenda Industrial Maquinaria y vehículos	2.145.854	2.145.854
		<u>5.648.824</u>	<u>5.648.824</u>

NOTA 13 – INVERSIONES PATRIMONIALES

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de inversiones patrimoniales son como sigue:

	2018	2017	Número de acciones	Valor unitario de la acción	% de Participación
Consermin S.A.	4.502.904	4.492.485	4.257.405	1	30,50%
Valsolar Ecuador S.A.	315.200	315.200	60.000	5,25	30,00%
	<u>4.818.104</u>	<u>4.807.685</u>			

Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A., fue constituida en el año 1991 en la ciudad de Quito, su objetivo principal es la construcción de carreteras, puentes, edificaciones, canales de conducción, instalación de tubería, montajes industriales, producción de agregados pétreos, obras marinas entre otras.

Valsolar Ecuador S.A., fue constituida en el año 2011 en la ciudad de Ibarra, su objetivo social es la generación de energía eléctrica para el sector industrial.

Un resumen del patrimonio de Consermin S.A. y Valsolar Ecuador S.A., es como sigue:

	Consermin S.A.		Valsolar Ecuador S.A.	
	2018	2017	2018	2017
Capital	12.590.000	10.330.000	200.000	200.000
Reservas	411.212	411.212	23.873	23.873
Otros resultados integrales	1.725.424	10.861.856	-	-
Aportes futuras capitalizaciones	-	422	-	-
Resultados acumulados	-	(3.184.744)	202.448	172.977
Resultado del ejercicio	36.983	(3.489.287)	-	3.355
	<u>14.763.619</u>	<u>14.729.460</u>	<u>426.322</u>	<u>400.205</u>

NOTA 14 – INVERSIONES FINANCIERAS

El 30 de julio del 2015 ,Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A cedió a favor de la compañía Ecuatoriana de Servicios, Inmobiliaria y Construcciones Eseico S.A. el 80% de los derechos fiduciarios y subroga el 80% de las obligaciones que como constituyente y beneficiario le corresponde sobre el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario San Patricio. Lo cual al 31 de diciembre del 2017 fue de

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

Notas a los estados financieros

US\$4.279.929. Al 31 de diciembre del 2018 la compañía cede sus derechos sobre el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario San Patricio por el valor de US\$ 4.802.674 a su parte relacionada Consermin S.A, lo cual fue compensado con las cuentas por pagar a su parte relacionada y el excedente se reconoció como una utilidad en otros ingresos por US\$ 522.745.

NOTA 15 – EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Un resumen de los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de las emisiones vigentes es como sigue:

Tipo de emisión	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Papel comercial (a)	2.828.000	-	-	-
2da Emisión Obligaciones (b)	-	-	-	184.797
3ra Emisión Obligaciones (c)	1.333.333	1.500.000	-	1.556.000
	<u>4.161.333</u>	<u>1.500.000</u>	<u>-</u>	<u>1.740.797</u>

- a) La Junta de Accionistas del 5 de marzo del 2018, autorizó la primera emisión de obligaciones a corto plazo (Papel comercial) por US\$4.000.000 con el objetivo de destinar dichos recursos al capital de trabajo para el giro de negocio.

El papel comercial emitido en el año 2018 a un plazo 359 días y las tasas de interés anual de éstas están entre 7% y 7,52%.

- b) La Junta de accionistas del 23 de julio del 2014, autorizó la segunda emisión de obligaciones a largo plazo por US\$3.500.000 con el objetivo de destinar dichos recursos a la restructuración de pasivos de corto plazo.

Estas obligaciones fueron emitidas en el año 2014 a un plazo 1080 días a una tasa de interés anual del 8,25%.

- c) La Junta de accionistas del 28 de agosto del 2017, autorizó la tercera emisión de obligaciones a largo plazo por US\$4.000.000 con el objetivo de destinar dichos recursos al capital de trabajo para el giro de negocio.

Estas obligaciones fueron emitidas en el año 2014 a un plazo 1080 días a una tasa de interés anual del 8,25%.

Conforme en lo requerido en la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores el emisor debe mantener los siguientes requerimientos:

- La compañía debe mantener y preservar la liquidez y solvencia mayor o igual a uno.
- Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno
- Mantener un manejo financiero prudente con un nivel de endeudamiento financiero en una relación no mayor a 0.80, considerando pasivo financiero a la deuda financiera bursátil
- No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
- Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación

El incumplimiento de los resguardos antes mencionados dará lugar a declarar de plazo vencido todas las emisiones.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía cumplió con los requerimientos establecidos anteriormente.

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**Notas a los estados financieros****NOTA 16 – OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de las obligaciones bancarias se detallada a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Creditos bancarias	10,117,760	7,166,340
Leasing financiero	932,046	660,599
	<u>11,049,806</u>	<u>7,826,939</u>

Créditos Bancarios

Corresponde a créditos otorgados por Instituciones Financieras nacionales, el cual es como sigue

	Tasa de interés nominal	Vencimiento	Valor nominal	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de Guayaquil S.A.	8,95%	2020	1.001.893	1.527.049
Banco de Guayaquil S.A.	8,95%	2021	2.235.351	2.315.151
Banco de Guayaquil S.A.	9,12%	2019	269.547	400.000
Banco del Pacífico S.A.	7,50%	2024	6.364.162	2.450.920
Corporación Financiera Nacional	8,66%	2021	175.000	245.000
			<u>10.045.953</u>	<u>6.938.120</u>
Sobregiro bancario			22.647	6.347
Intereses por pagar			<u>49.160</u>	<u>231.873</u>
			<u>10.117.760</u>	<u>7.176.340</u>
Vencimientos:				
Corriente			2.721.628	2.131.499
No corriente			<u>7.396.132</u>	<u>5.044.841</u>
			<u>10.117.760</u>	<u>7.176.340</u>

Los vencimientos anuales de las obligaciones financieras por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2018 son como siguen:

Año que terminará al 31 de diciembre de :	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2018	-	2.131.499
2019	2.721.629	2.721.629
2020	1.001.893	1.001.893
2021	884.894	884.894
2022	1.836.448	145.475
2023	1.836.448	145.475
2024	1.836.448	145.475
	<u>10.117.760</u>	<u>7.176.340</u>

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

Notas a los estados financieros

Leasing financiero

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de esta cuenta corresponde a contratos por arrendamientos financiero (leasing) con el Banco de Guayaquil, el cual es como sigue

Acreedor	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Banco de Guayaquil	213.899	718.147	-	680.599

Los contratos por leasing financiero constituyen operaciones para la compra de vehículos para el uso de ciertos funcionarios los cuales al final del contrato de arrendamiento financiero la compañía adquiere la propiedad del activo y a su vez transfiere al empleado compensando con las retenciones realizadas durante todo el periodo de vigencia del contrato en mención

NOTA 17 – PRÉSTAMOS POR PAGAR - TERCEROS

Un resumen de los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de los préstamos por pagar terceros es como sigue:

	2018	2017
ISSPOL (1)	-	1.348.275
Otros	55.000	-
	<u>55.000</u>	<u>1.348.275</u>

- 1) Este saldo corresponde a 2 operaciones financieras con el ISSPOL por US\$ 700.000 y US\$840.000 a una tasa nominal anual del 9% cuyo vencimiento es en 364 días los cuales fueron concedidos el 6 de junio del 2017.

NOTA 18 – CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de las cuentas por pagar comerciales es como sigue:

	2018	2017
Nacionales (1)	6.433.904	4.777.033
Del Exterior	12.000	6.763
Otros	38.178	37.615
	<u>6.484.082</u>	<u>4.821.410</u>

- (1) Los saldos del 2018 y 2017 corresponden principalmente a Plásticos Rival Cía Ltda. y Hólcim del Ecuador S.A. por la compra de tubería, cemento y acero para la construcción de la obra civil hidrosanitario de los proyectos adquiridos.

NOTA 19 – ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de los anticipos de clientes es como sigue:

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**Notas a los estados financieros**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Municipio de Cuenca Etapa	-	52.767
Hidrotambo	-	69.832
Municipio Duran - Complementario 2	459.808	290.322
Emapag - Tramo 3 Quinto Acueducto	-	2.670
Ecuador Estratégico - Jama / Pedernales	-	1.427.628
Consortio Spondylus	-	14.048
Consortio San Placido	-	414.518
Consortio Tarquí	-	2.141.226
Esmeraldas - San Maleo 2	-	2.387
Consortio Puertos Artesanales	3.358.768	7.068.135
Ecuador Estratégico - Jama / Pedernales Complem.	-	1.242.173
Emapag - Ptar Mi Lote Guayaquil	894.913	1.989.870
Municipio Duran - Agua Potable Hector Cobos-5 jun.	647.517	1.037.627
Latsercons S.A.	27.000	-
	<u>5.388.006</u>	<u>15.753.203</u>

Los saldos de anticipos de clientes son entregados a la firma de la adjudicación de los contratos; los cuales van del 30% al 60%, y son liquidados en base a la entrega de planillas de trabajo por la ejecución de los proyectos de manera mensual.

NOTA 20 – PASIVOS LABORALES

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de los pasivos laborales corrientes son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aportes y retenciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	128.026	141.098
Provisiones beneficios sociales	377.338	477.940
Participación utilidad trabajadores	166.744	387.384
Cuentas por pagar empleados	505.486	258.916
	<u>1.177.594</u>	<u>1.265.338</u>

NOTA 21 – JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

La Corte Suprema de Justicia mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, ratifico que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal tal como lo establece el Código de Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley del Seguro Social Obligatorio. El Código del Trabajo establece que los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios en forma continua o interrumpida, tienen derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años o más y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tienen derecho a la parte proporcional de este beneficio.

Además el Código del Trabajo, establece que la Compañía tiene la obligación de otorgar a sus empleados y trabajadores a la terminación de la relación laboral una bonificación por desahucio equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

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

Notas a los estados financieros

El movimiento de las provisiones para la jubilación patronal y bonificación por desahucio de los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

	Provisión		Total
	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio	
Saldo al 1 de enero de 2017	192.375	117.396	309.771
Pagos	-	(18.512)	(18.512)
Incremento de la provisión por:	48.248	52.698	100.946
Costo laboral	2.335	1.403	3.739
Saldo al 31 de diciembre de 2017	242.959	152.985	395.944
Incremento de la provisión por:			
Costo laboral	57.994	16.714	74.708
Costo financiero	11.740	1.489	13.229
Pérdida (ganancia actuarial)	4.346	6.603	10.949
Disminución por salidas	(24.407)	(12.478)	(36.885)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	292.632	165.313	457.945

El costo laboral es contabilizado en el costo de producción y en los gastos de administración y ventas neto del monto por la disminución de las salidas, el costo financiero es parte de los intereses pagados y la pérdida (ganancia) actuarial es contabilizada en el patrimonio como otros resultados integrales.

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Valor presente de la reserva matemática actuarial:		
Empleados activos con tiempo de servicio mayor a 10 años	108.249	86.489
Empleados activos con tiempo de servicio menor a 10 años	184.383	156.470
	292.632	242.959

Los principales supuestos utilizados en la determinación de la obligación provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio de la Compañía son los siguientes:

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

Notas a los estados financieros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7,72%	8,21%
Tasa de incremento salarial	1,50%	3,91%
Tabla de rotación (promedio)	23,57%	27,23%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

1) Tablas utilizadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS del año 2002.

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

La compañía para el cálculo de las provisiones de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio utiliza la tasa de descuentos determinada por la Superintendencia de Compañías lo cual difiere de lo requerido por las NIIFs y la diferencia no es material para la compañía.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

NOTA 22 - PATRIMONIO

Capital Acciones

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 5.614.600 acciones de US\$ 1.00, cada una.

Reserva Legal

La ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal por lo menos 10% de la utilidad neta anual. Hasta igualar por lo menos 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentar el capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre del 2018, la reserva legal representa el 10% del capital social de la Compañía.

Ajustes por aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no puede ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. El saldo acreedor puede ser utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Superávit por revalorizaciones

El superávit por revalorización de propiedades, maquinaria y equipos es transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea utilizado por la entidad o cuando sea vendido o dado de baja; adicionalmente este saldo puede ser utilizado para absorber pérdidas operativas o ser devuelto la liquidación de la Compañía

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

Notas a los estados financieros

Utilidades Disponibles

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, conformado principalmente por las pérdidas y utilidades obtenidas de ejercicios anteriores. La Junta General de Accionistas ha decidido acumular las utilidades en el periodo 2018 y 2017. Y está en conocimiento que, de acuerdo con las leyes vigentes la acción para solicitar el pago de dividendos vencidos prescribe en cinco años.

NOTA 23 – INGRESOS POR SERVICIOS

La compañía presta servicios de diseño, construcción y administración de obras de construcción civil mediante contratos públicos principalmente con Ministerios, GAD's y Empresas Públicas los cuales se enfocan en sistemas de riesgo, reservorios, sistema de alcantarillado y agua potable entre otros. Al 31 de diciembre del 2018 las ventas fueron de US\$ 32.921.231 (US\$66.551.828 al 31 de diciembre del 2017)

Un resumen de las obligaciones de desempeño y su registro contable de los principales ingresos son como sigue:

Producto o servicio	Obligación de desempeño y términos de pago	Reconocimientos de ingresos	
		NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)	NIC 11 y 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)
Construcción de obra civil	<p>El contrato es la base para el reconocimiento del ingreso, en este se establece parámetros para la construcción y en el cual se detalla el precio y los plazos y el método de reconocimiento por avance de obra o hitos.</p> <p>La obligación principal puede ser modificada mediante adendas, trabajos complementarios u órdenes de trabajo.</p> <p>Los ingresos se reconocen en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía.</p> <p>Formas de pago</p> <p>- Los pagos son acordados entre las partes.</p>	<p>Los ingresos se reconocen en base al avance de obra y por hitos tal como lo establece el contrato.</p> <p>La Compañía reconoce los ingresos conforme a la planilla aprobada por su cliente.</p> <p>-La compañía no otorga descuentos debido a que los precios son acordados y existen ajustes por los trabajos adicionales los cuales se reconocen en base al avance de obra y adicionalmente quien financia el proyecto hasta recibir el anticipo es la casa matriz; por lo que no existe costo financiero atribuido en el anticipo.</p>	<p>La política de la compañía para el reconocimiento de los ingresos es similar a lo requerido por la NIIF15.</p>

NOTA 24 – COSTOS DE VENTA

En el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017, los costos de venta son como sigue:

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

Notas a los estados financieros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mano de Obra	7.309.096	19.399.679
Materiales	8.970.529	20.760.488
Alquiler	1.303.023	4.237.077
Depreciaciones	1.421.941	1.161.752
Mantenimiento	2.151.776	3.179.530
Transporte	1.197.591	1.899.132
Seguro	390.740	393.363
Costos Indirectos	2.121.292	-
	<u>24.865.988</u>	<u>51.031.021</u>

NOTA 25 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un detalle de los gastos de administración y ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

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

Notas a los estados financieros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	2.915.021	3.073.128
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	576.886	572.128
Beneficios sociales e indemnizaciones	582.470	571.204
Participación trabajadores	166.744	387.364
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	81.778	1.176.648
Mantenimiento y reparaciones	44.654	503.131
Arrendamiento operativo	175.009	1.504.684
Comisiones	42.773	154.715
Promoción y publicidad	8.086	281.003
Combustibles	19.149	20.163
Seguros y reaseguros	183.437	318.380
Suministros y materiales	36.150	641.551
Transporte	66.168	84.425
Gastos de gestión	46.267	117.348
Gastos de viaje	113.163	255.400
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	170.532	152.192
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	38.026	69.774
Impuestos, contribuciones y otros	211.551	464.755
Depreciaciones	32.787	12.702
Otros gastos	1.334.387	2.678.204
	<u>6.845.038</u>	<u>13.038.895</u>

NOTA 26 – IMPUESTOS CORRIENTES POR COBRAR Y POR PAGAR

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de los impuestos corrientes por cobrar y por pagar son como sigue:

Por recuperar:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al valor agregado	1.224.964	1.147.635
Retenciones de impuesto a la renta	460.883	776.053
	<u>1.685.847</u>	<u>1.923.688</u>

Los saldos por recuperar al 31 de diciembre del 2018 y 2017 constituye el saldo a favor de la Compañía de las retenciones que le efectuaron de impuesto a la renta por US\$460.883 y US\$776.053 respectivamente, los cuales pueden ser compensados con los impuestos de la Compañía o mediante el reclamo a las autoridades tributarias.

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

Notas a los estados financieros

Por pagar:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de IVA	98,171	147,061
Retenciones de impuesto a la renta	60,928	50,974
Impuesto a la renta empleados	24,903	10,888
Impuesto a la renta corriente	<u>420,750</u>	<u>679,139</u>
	<u><u>604,752</u></u>	<u><u>888,063</u></u>

NOTA 27 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDOS

Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados, por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corriente	420,750	679,139
Diferido	<u>(15,500)</u>	<u>-</u>
	<u><u>405,250</u></u>	<u><u>679,139</u></u>

Conciliación tributaria

El gasto del impuesto a la renta de los años que terminaron al 31 de diciembre del 2018 y 2017 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 25% a las utilidades contables debido a lo siguiente:

	<u>Monto de las partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación empleados e impuesto a la renta	1.075.534	2.458.632	268.884	540.899
Participación de los empleados en las utilidades	<u>(161.330)</u>	<u>(368.795)</u>	<u>(40.333)</u>	<u>(81.135)</u>
	914.204	2.089.837	228.551	459.764
Gastos no deducibles	<u>768.798</u>	<u>997.160</u>	<u>192.199</u>	<u>219.375</u>
Base tributaria e impuesto a la renta	<u><u>1.683.002</u></u>	<u><u>3.086.997</u></u>	<u><u>420.750</u></u>	<u><u>679.139</u></u>
Anticipo de impuesto a la renta			-	(224.050)
Rebaja anticipo Resolución 210			-	115.554
Credito Tributario			(96.913)	-
Retenciones en la fuente			<u>(363.970)</u>	<u>(667.557)</u>
Impuesto a la renta por pagar			<u><u>(40.133)</u></u>	<u><u>(96.913)</u></u>
Tasa de impuesto a la renta efectiva			<u><u>25%</u></u>	<u><u>22%</u></u>

El impuesto a la renta de la Compañía se calcula en forma anual al cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan fuera de las zonas urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, están exentas del pago del impuesto a la renta por el periodo de cinco años a partir de su constitución, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas antes mencionadas.

Están exentas del pago del impuesto a la renta, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y

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

Notas a los estados financieros

Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasa del Impuesto a la renta

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 25% en el 2018 y del 22% en el 2017. La tarifa del impuesto a la renta se incrementará del 25% al 28% en el 2018 y del 22% al 25% en el 2017 en los siguientes casos:

- 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 mayor al 50% del capital social.

Cuando la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del impuesto a la renta se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- En el evento de que la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo del Impuesto a la renta

El anticipo se determina en forma anual y en base la base de la declaración del impuesto a la renta del año anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos, costos y gastos. El anticipo es compensado con el impuesto a la renta causado, siempre y cuando y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Se excluyen de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

Adicionalmente están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años de operación efectiva, entendiéndose por tal a la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

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

Notas a los estados financieros

La exención antes mencionada no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en Ecuador; al cual se debe realizar una retención de los dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado, el cual depende donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades (28% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (28% o 25%).

La sociedad que distribuye los dividendos o utilidades que no ha informado sobre su composición accionaria se debe retener del impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en Ecuador.

La distribución anticipada de dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), se considerarán como pago anticipado de dividendos y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa del impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. La retención debe ser declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

Enajenación de acciones y participaciones

Las utilidades que perciban las Compañías residentes en el país o el exterior, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador se encuentran exentas a partir del año 2018.

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a las siguientes transacciones:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros lo siguiente:

- Transferencia de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pago realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.

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

Notas a los estados financieros

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Impuesto diferido

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

Partidas de impuesto diferido	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2018	2017	2018	2017
Activos				
Costo amortizado leasing financiero	-	68.104	-	17.026
Beneficios a empleados largo plazo	307.348	245.348	76.837	61.337
Total activo por impuesto diferido	307.348	313.452	76.837	78.363
Pasivos				
Depreciación de activos fijos	(240.400)	(240.400)	(60.100)	(60.100)
Total pasivo por impuesto diferido	(240.400)	(240.400)	(60.100)	(60.100)
			16.737	18.263
Aumento (disminución)				
Cargo a resultados			15.500	-
Cargo a resultados acumulados			(17.026)	-

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 25% para el 2018 y 2017 respectivamente.

El SERVICIO DE RENTAS INTERNAS mediante Circular No. NAC-DGECGCGC15-00000012, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 de Diciembre del 2015, manifiesta que para propósitos tributarios se permite el registro contable de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos que establezca el reglamento y en caso de controversia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras (NIFs), prevalecerán las primeras. El Servicio de Rentas Internas "SRI" en la circular antes mencionada establece lo siguiente:

- a) Los estados financieros constituyen la base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como para la presentación a los Organismos de Control (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y a la Superintendencia de Bancos).

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

Notas a los estados financieros

- b) La Norma Internacional de Contabilidad No 12- Impuesto a las ganancias (NIC 12) y en la Sección 29 de la NIIF para PYMES establecen y requieren el reconocimiento, medición y revelación de los impuestos diferidos, sin embargo el SRI establece que únicamente se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se origines a partir del 1 de enero del 2015; a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
- c) Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados, en cumplimiento del marco normativo tributario y por la aplicación de las NIIFs, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.
- d) La tarifa del impuesto a la renta que se utilizará para la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos conforme lo establecen las NIIFs, será la establecida en la normativa tributaria.
- e) Los activos y pasivos por impuestos diferidos pueden ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deben ser reconocidos contablemente en el balance general, en la cuantía respectiva y en el momento adecuado, respetando las disposiciones tributarias vigentes y en las NIIFs mencionadas en la presente resolución según sea el caso.

Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2018.

Reformas fiscales

El 28 de Agosto del 2018 en el suplemento del Registro Oficial No. 309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, la cual establece ciertos incentivos y cambios tributarios, que principalmente se resumen a continuación:

- Exención en el pago impuesto a la renta y del anticipo al impuesto a la renta entre 8 y 12 años a las nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores o en industrias básicas establecidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, sean estas nuevas sociedades o realizadas por las actuales sociedades, la exoneración antes mencionada se amplía entre 3 y 8 años cuando estas inversiones se realizan en sectores fronterizos.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas "ISD" entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos, cuando suscriban contratos de inversión.
- Exoneración en el impuesto a la renta e "ISD" por la reinversión de utilidades de al menos el 50% en la adquisición de nuevos activos productivos.
- Elimina el impuesto mínimo - anticipo de impuesto a la renta y cuando existe exceso en el pago es recuperable cuando no se genera impuesto a la renta o en el evento de que el impuesto a la renta causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- La utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos de capital están sujetos a una tarifa única entre el 0% y el 10% en base al monto de la utilidad obtenida.
- Los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (excluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador se encuentran exentos, esta exención no aplica cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador; o la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos, los cuales están sujetos a una

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

Notas a los estados financieros

- retención del 10% sobre el dividendo efectivo.
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social.

NOTA 28 – CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

a) Saldos por cobrar y pagar

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 con partes relacionadas de las transacciones antes mencionadas son como sigue:

<u>Cuentas por cobrar corto plazo (1)</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valsolar Ecuador S.A.	Entidad del grupo	Comercial	18.562	45.479
Consortio Carrizal Chone	Entidad del grupo	Comercial	179.590	179.590
Consortio Eseico & Inhisa	Entidad del grupo	Comercial	36.752	75.857
Consortio Montecristi	Entidad del grupo	Comercial	1.110.776	2.239.718
Consortio Tarqui	Entidad del grupo	Comercial	283.321	3.375.472
Consortio San Placido	Entidad del grupo	Comercial	-	928.224
Consortio Río Mataje	Entidad del grupo	Comercial	653.736	840.735
Consortio Eaecon	Entidad del grupo	Comercial	2.665.025	14.540
Galarza Andrade Ramiro	Accionista	Financiera	1.919.786	1.919.786
			<u>6.867.549</u>	<u>9.619.401</u>

<u>Cuentas por pagar largo plazo (2)</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Reforma	Entidad del grupo	Financiera	39.134	39.134
Farto María Fernanda	Accionista	Financiera	-	184.162
Galarza Andrade Ramiro	Accionista	Financiera	-	9.817
Leonardo Galarza Izquierdo	Accionista	Financiera	-	90.000
Consemin S.A.	Entidad del grupo	Financiera	1.956.081	6.069.302
			<u>1.995.215</u>	<u>6.392.415</u>

Las cuentas por cobrar corrientes a partes relacionadas tienen vencimientos corrientes y no devengan ni causan intereses.

- (1) La compañía como parte de su relación comercial, participa en ciertos consorcios el los proyectos:

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**Notas a los estados financieros**

Consortio	Proyecto	Participación
Carrizal Chone	Reparación del Tronco Común del Proyecto de Riego Carrizal Chone II etapa	70%
Eseico & Inhisa	Contrato Lico-Epa-001-2015: Reparación Del Desagüe De Fondo Para Dar Soluciones A Los Problemas De Alreación, Cambio Del Blindaje Interior De Circular A Rectangular E Instalación De La Compuerta De Regulación De La Presa La Esperanza, Provincia De Manabí	51%
Montecristi	Reparación emergente de la vía Montecristi-Jipijapa-La Cadena, Incluye Cerro Guayabal-La Pila de 105km	50%
Tarqui	Rehabilitación de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario para las parroquias de Tarqui y los Esteros	70%
San Plácido	Reparación de la carretera Portoviejo - San Plácido - Pichíncha.- Subtramo El Rodeo San Plácido - Pichíncha; Subtramo Portoviejo El Rodeo San Sebastián de 18km	50%
Río Mataje	Reconstrucción de la carretera RVE-E15 Tramo Y de Mataje - Puente Mataje de 18.1km de longitud y la construcción del puente Internacional sobre el río Mataje de 68.3m	55%
Esecon	Contrato De Construcción Lpi-002-Gadm Ugp-2017: Sistemas De Agua Potable Y Alcantarillado En La Parroquia De Mantá (Grupo 1)	51%

- (2) Los préstamos por pagar a partes relacionadas corresponden a pagarés y a contratos de mutuo, que en algunos casos causan intereses a tasas entre 7% y 11% anual y convienen un plazo de entre 180 y 365 días para el pago de dicha obligación,

b) Transacciones del año

Un resumen de las transacciones de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

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

Notas a los estados financieros

2018											
Transacción	CONSORCIO MONTECRISTI	CONSORCIO TAPAJI	CONSORCIO PO MATAJE	CONSORCIO ESECOH	CONSORCIO ESECO INISA	CONSORCIO CARRIZAL CHONE	VALSOLAR	CONSORCIO SIN PLACIDO	CONSERMIN	CONSORCIO DE PUERTOS ARTESANALES	Total
Prestamos entregados	-	100.000	-	2.238.111	-	-	-	-	17.464.951	3.175.468	23.978.530
Prestamos pagados	-	(100.000)	-	(237.829)	-	-	-	-	(17.464.951)	(3.066.270)	(20.869.050)
Anticipos entregados	(1.471.649)	(2.730.410)	(117.000)	-	-	-	-	(40.897)	(1.243.915)	-	(5.875.671)
Prestación de servicios	2.582.025	3.013.731	840.736	584.540	36.732	179.580	18.582	279.587	2.200.000	3.259.230	13.995.184
	<u>1.110.376</u>	<u>283.321</u>	<u>653.736</u>	<u>2.566.025</u>	<u>36.732</u>	<u>179.580</u>	<u>18.582</u>	<u>38.905</u>	<u>1.956.081</u>	<u>3.363.758</u>	<u>10.199.517</u>

2017											
Transacción	CONSORCIO MONTECRISTI	CONSORCIO TAPAJI	CONSORCIO PO MATAJE	CONSORCIO ESECOH	CONSORCIO ESECO INISA	CONSORCIO CARRIZAL CHONE	VALSOLAR	CONSORCIO SIN PLACIDO	CONSERMIN	CONSORCIO DE PUERTOS ARTESANALES	Total
Prestamos entregados	-	4.151.353	-	-	-	-	-	35.366	7.165.488	-	11.316.841
Prestamos pagados	-	(4.151.353)	-	-	-	-	-	(8.368)	(1.259.789)	-	(5.454.400)
Anticipos entregados	(15.127.136)	(1.421.647)	(11.586)	-	-	-	-	(379.137)	-	(7.089.139)	(24.047.655)
Prestación de servicios	17.386.873	4.777.119	912.331	11.540	75.657	179.580	45.479	1.307.376	221.632	-	24.922.797
	<u>2.259.737</u>	<u>3.375.472</u>	<u>840.736</u>	<u>11.540</u>	<u>75.657</u>	<u>179.580</u>	<u>45.479</u>	<u>928.239</u>	<u>8.088.322</u>	<u>(7.089.139)</u>	<u>8.700.782</u>

c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

Los montos pagados al personal clave de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 fueron de US\$512.700 de sueldos y salarios; y, US\$107.092 de beneficios sociales (US\$502.653 y US\$99.608, respectivamente en el 2017), estos valores corresponden a la Presidencia Ejecutiva y Gerencias por cada área de la Compañía.

NOTA 29 – INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos y gastos financieros se componen de lo siguiente:

Gastos Financieros	2018	2017
Intereses obligaciones bancarias	944.969	636.184
Interés emisión de obligaciones	481.224	-
Comisiones bancarias	67.629	95.161
Otros gastos financieros	20.684	51.772
	<u>1.514.506</u>	<u>783.117</u>
Ingresos Financieros		
Rendimientos Financieros	196	47.960

NOTA 30 – OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Los otros ingresos y egresos se componen de lo siguiente:

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

Notas a los estados financieros

<u>Otros Ingresos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad en cesión de Derechos Fiduciarios San Patricio	522.745	-
Utilidad en venta de activos	249.078	54.167
Ingresos Varios	486.287	394.118
	<u>1.258.109</u>	<u>448.285</u>
<u>Otros egresos</u>		
Multas y retenciones	35.685	89.668
Pérdida venta títulos valores	4.116	26.664
	<u>39.801</u>	<u>116.332</u>

NOTA 31 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía tiene los siguientes compromisos y contingencias:

Contingencias:

Al 31 de diciembre del 2018 la compañía no tiene litigios importantes que representan el registro de contingencias futuras en los estados financieros.

Compromisos

La Compañía en base al acuerdo suscrito en marzo del 2017 con Ecuador Estratégico EP, se compromete a prestar servicios de construcción del proyecto tramo de acceso al puerto de manta, ubicado en la provincia de Manabí. El acuerdo establece que la Compañía puede subcontratar los servicios que la compañía considere necesario. El acuerdo está vigente hasta el 26 de septiembre del 2019, sin embargo, cualquiera de las partes puede darlo por terminado mediante notificación a la otra parte con al menos 180 días previos a la terminación del acuerdo; este derecho de terminación podrá ser aplicado únicamente con posterioridad a los 24 meses de la fecha de inicio del acuerdo. El anticipo recibido fue del 50% del total del contrato y al 31 de diciembre del 2018 tiene un avance del 26%

NOTA 32 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

a) **Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero**

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de mercado, crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas, Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

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

Notas a los estados financieros

(i) Accionistas y Directorio

Los Accionistas y los directores son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos y son quienes proporcionan los principios para minimizar los riesgos, así como las políticas para las áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Gerencia General y Presidencia Ejecutiva

La Gerencia General y Presidencia ejecutiva es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

La Gerencia financiera coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

b) Mitigación de riesgos

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros y de los servicios que se comercializan; por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio, competidores, factores climáticos, tecnológicos y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos, las obligaciones con bancos y la comercialización de su servicio principal por el incremento de la competencia o cambios en la tecnología.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

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

Notas a los estados financieros

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

Año 2018	Tasa de interés		Total	Interés promedio
	fija	Sin interés		
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.100.000	1.641.227	2.741.227	4,25%
Cuentas por cobrar - comerciales	-	12.936.046	12.936.046	-
Cuentas por cobrar - relacionadas	-	6.667.549	6.667.549	-
Inversiones patrimoniales	-	4.818.104	4.818.104	-
Pasivos Financieros				
Emisión de Papel Comercial	2.828.000	-	2.828.000	7,25%
Emisión de Obligaciones	2.833.333	-	2.833.333	7,25%
Obligaciones financieras	10.117.760	-	10.117.760	8,42%
Cuentas por pagar - proveedores y otras	-	6.484.082	6.484.082	-
Leasing financiero	932.046	-	932.046	8,50%
Cuentas por pagar - relacionadas	-	1.895.215	1.895.215	10,00%
Año 2017				
Año 2017	Tasa de interés		Total	Interés promedio
	fija	Sin interés		
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	692.370	692.370	-
Cuentas por cobrar - comerciales	-	15.838.025	15.838.025	-
Cuentas por cobrar - relacionadas	-	9.619.401	9.619.401	-
Inversiones patrimoniales	-	4.807.685	4.807.685	-
Inversiones financieras	-	4.279.929	4.279.929	-
Pasivos Financieros				
Emisión de Obligaciones	1.740.797	-	1.740.797	7,25%
Obligaciones financieras	7.166.340	-	7.166.340	8,42%
Cuentas por pagar - proveedores y otras	-	4.821.410	4.821.410	-
Leasing financiero	660.598	-	660.598	8,50%
Cuentas por pagar - relacionadas	-	8.392.415	8.392.415	10,00%

La sensibilidad por el posible efecto de los cambios en la tasa de interés en los gastos financieros por un año, antes del impuesto a la renta, asumiendo que los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se renovarían a su término y se mantendrán por lo que resta del año es como sigue:

Cambios en puntos básicos	Efectos de resultados antes de impuesto a la renta	
	2018	2017
Pasivos financieros	16.766.139	10.916.011
+/-0,50%	83.831	54.580
+/-1,00%	167.661	109.160
+/-1,50%	251.492	163.740
+/-2,00%	335.323	218.320

Las sensibilidades de las tasas de interés mostradas en el cuadro anterior son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Las cifras representan el efecto de los movimientos proforma en el gasto financiero neto, en base a los escenarios proyectados de la curva de rendimiento y el perfil de riesgos de tasa de interés que tiene actualmente la Compañía. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo en las tasas de interés.

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

Notas a los estados financieros

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del cruce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

Año 2018	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 año a 5 años	Total
Activos financieros						
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.100.000	1.641.227	-	-	-	2.741.227
Cuentas por cobrar - comerciales	3.894.681	3.884.228	2.270.188	1.051.725	1.835.245	12.936.047
Cuentas por cobrar - relacionadas	-	-	-	4.947.763	1.919.786	6.867.549
Inversiones patrimoniales	-	-	-	-	4.818.104	4.818.104
Pasivos Financieros						
Emisión de Papel Comercial	-	-	2.828.000	-	-	2.828.000
Emisión de Obligaciones	-	666.667	666.667	666.667	833.333	2.833.333
Obligaciones financieras	734.263	862.455	862.455	862.455	7.396.131	10.117.760
Leasing Financiero	53.475	53.475	53.475	53.475	718.147	932.046
Cuentas por pagar - proveedores y otras	-	1.621.021	1.621.021	1.621.021	1.621.021	6.484.083
Cuentas por pagar - relacionadas	-	-	652.027	652.027	691.161	1.995.215

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

Notas a los estados financieros

<u>Año 2017</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>De 3 a 6 meses</u>	<u>De 6 a 12 meses</u>	<u>De 1 año a 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos financieros						
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	692.370	-	-	-	692.370
Cuentas por cobrar - comerciales	7.164.567	3.490.067	2.290.560	1.852.248	1.040.584	15.838.025
Cuentas por cobrar - relacionadas	-	-	-	7.699.615	1.919.786	9.619.401
Inversiones patrimoniales	-	-	-	-	4.807.685	4.807.685
Inversiones financieras	-	-	-	-	4.279.929	4.279.929
Pasivos Financieros						
Emisión de Obligaciones	184.797	500.000	500.000	333.333	407.463	1.740.797
Obligaciones financieras	530.375	530.375	530.375	530.375	5.044.841	7.166.340
Leasing Financiero	34.285	34.285	34.285	34.285	523.459	660.599
Cuentas por pagar - proveedores y otras	-	1.205.353	1.205.353	1.205.353	1.205.353	4.821.410
Cuentas por pagar - relacionadas	-	-	2.130.805	2.130.805	2.130.805	6.392.415

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los socios y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

El Índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	33.677.432	41.266.075
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	2.741.227	692.370
Deuda neta	30.936.205	40.573.705
Patrimonio, neto	12.102.402	11.588.865
Índice deuda-patrimonio,neto ajustado	2,56	3,50

Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo- depósitos con bancos, inversiones, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

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

Notas a los estados financieros

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

- Revisión y análisis de la información recabada de terceros especializados de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia General y Financiera, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las entidades del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

La Compañía agrupa los clientes por sectores y evalúa las dificultades financieras por sectores. En base a la información disponible a la fecha de los estados financieros, la Compañía ha reconocido pérdidas para su posible deterioro

NOTA 33 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2014, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que termino el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

1) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$6.000.000 tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

2) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$5,999,999 tienen la obligación de presentar un anexo detallado de las transacciones sujetas al proceso de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

Así también los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

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

Notas a los estados financieros

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales. A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los umbrales para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

NOTA 34 - RECLASIFICACIONES

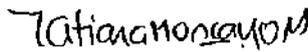
Los saldos de los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2017 han sido reclasificados para propósitos comparativos con los del año 2018, con el objeto de presentar consistentemente.

NOTA 35 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 30 de mayo del 2018. No se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas



Ramiro Galarza
Presidente Ejecutivo



Tatiana Moncayo
Gerente Financiera



Mercedes Sáenz
Gerente de Contabilidad