



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

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**ÍNDICE**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

**ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **Informe de los Auditores Independientes**

**A los Señores Accionistas de:**

**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.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, 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, salvo por lo expuesto en Fundamentos de la Opinión con Salvedades, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes al 31 de diciembre del 2019, 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.

### **Fundamentos de la Opinión con Salvedades**

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

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, en los siguientes puntos detallados no cumplen con lo requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIFs y la Ley de Mercado de Valores:

1. La Compañía no ha cumplido con los compromisos adquiridos y normados por la Ley de Mercado de Valores, como se expone en la Nota 17, anexa a los estados financieros, hasta el 30 de septiembre de 2019 el saldo de capital pendiente de pago a los obligacionistas, luego de haber cancelado los valores correspondientes al sexto dividendo de la clase A y quinto dividendo de la clase B, ascendió a la suma de USD 2,17 millones. La compañía no canceló de manera oportuna los dividendos de la Clase A y B, que vencieron el 09 de agosto 2019 por un valor de \$ 187.292 USD, y el 22 de agosto de 2019 por la suma de \$ 190.729 USD, quedando estos valores vencidos hasta la fecha de la celebración del último comité de calificación del año. Detalles mencionados por la compañía International Rating Calificadora de Riesgos S.A. en su informe de calificación de riesgo sobre emisión de obligaciones a largo plazo, a Eseico S.A. Registrando y fundamentando la calificación o categoría “D”, de acuerdo al comité de calificación reunido el 29 de noviembre de 2019. Categoría que corresponde a los valores cuyos emisores y garantes no tienen capacidad para el pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, y presentan posibilidad de incumplimiento efectivo de pago de intereses y capital. La Compañía no reportó tales incumplimientos de pago como hechos relevantes en el Sistema Integrado de Mercado de Valores correspondiente reporte a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Adicionalmente la calificadora de riesgos detalla que la Compañía, hasta la fecha de celebración del comité de calificación mencionado, incumplió con el pago de capital e intereses de los dividendos que vencieron en agosto de 2019 sobre la emisión de obligaciones, lo que determina que el emisor no cumplió con “Las provisiones de recursos para cumplir, en forma oportuna y suficiente, con las obligaciones derivadas de la emisión”. Indica, que al 30 de septiembre de 2019, los activos que respaldan la emisión totalizaron USD 4,84 millones (documentos y cuentas por cobrar no relacionados libre de gravamen), monto que no pudo cubrir el saldo de capital de las emisiones en circulación USD 5,93 millones, pues generó una cobertura de apenas 0,82 veces.

Es importante mencionar también que con fecha 14 de agosto de 2019 el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., mediante oficio No. DC3E-ANM-14-08-008, notificó al mercado que, el emisor ECUATORIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN

ESEICO S.A. mantiene valores pendientes de cancelación por \$ 400.000 USD en Papel Comercial y \$ 187.291,68 USD en Emisión de Obligaciones.

Finalmente en este mismo comité se expone la comunicación de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que con Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2019-00845 de 17 de octubre de 2019, declara en estado de intervención a su Representada y se designa como interventor al señor Julio Dobronsky. La notificación de esta Resolución ha sido efectuada mediante Oficio No. SCVS-IRQ-DRMV-2019-02210-O de 17 de octubre de 2019 y recibida por personal de la Compañía el 18 de octubre del mismo año.

Posteriormente la Compañía mantiene vencido hasta enero de 2020, por un valor de \$ 3'330.000,00 USD, de la emisión de obligaciones a corto plazo; y, con respecto a emisión de obligaciones a largo plazo, registra un vencido por \$ 999.999,99 USD de capital y \$ 30.938,00 de interés. Incurre nuevamente en la falta de notificación de dichos hechos relevantes en el Sistema Integrado de Mercado de Valores.

La Administración informa que La Compañía ha sufrido un fuerte desfase de liquidez y se debe a la dificultad económica y financiera que atraviesa la empresa, generada por las complicaciones que tiene para cobrar sus facturas al Estado y a algunos Gobiernos Descentralizados, así como por la dificultad que viene atravesando para conseguir nuevos contratos y/o las licitaciones por falta de inversión del Estado.

2. Como se expone en la Nota 28 anexa a los estados financieros, mediante cesión de derechos fiduciarios, registrada en la Notaría Cuadragésima del cantón Quito, de la Dra. Paola Catalina Andrade Torres, con escritura de fecha 24 de enero de 2020, la Sra. María Fernanda Farto Ribadeneyra, accionista de la Compañía hasta agosto de 2019, realiza la cesión del 46.25% de sus derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil San Patricio, a favor de Eseico S.A. Por tanto el registro de dicha escritura no procede realizarlo en el periodo auditado 2019.

La Administración informa que por procedimientos legales, el registro notarial de la escritura en mención se culminó el 24 de enero de 2020; y, consta en acta #21, de 31 de diciembre de 2019 en la cual se pone en conocimiento la decisión de la Señora María Fernanda Farto Ribadeneyra de ceder a la Compañía a través de un aporte de capital en especie, equivalente a cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América (\$ 4'385.400,00), mediante la cesión del 80% de los derechos fiduciarios del

Fideicomiso San Patricio. Informa también que mediante acuerdo privado con la Señora Farto, se acordó que la cuenta por pagar por su aporte, sea transferida a favor de Ramiro Galarza Andrade. En tal sentido propone a la Junta General, que dicho valor de la cuenta que tiene Eseico S.A. por pagar que tiene un valor de USD \$ 3'008.415,46, sea cedida para la cuenta "Aportes futuras capitalizaciones" de Eseico S.A., para capitalizar el siguiente ejercicio fiscal. Lo cual es aprobado por unanimidad.

Por lo expuesto no procede registrar dentro del periodo 2019 el Aporte de Futura Capitalización.

Como se expone en la Nota 28 y Nota 23 anexas a los estados financieros, mediante cesión de derechos fiduciarios, registrada en la Notaría Cuadragésima del cantón Quito, de la Dra. Paola Catalina Andrade Torres, con escritura de fecha 24 de enero de 2020, la Sra. María Fernanda Farto Ribadeneyra, accionista de la Compañía hasta agosto de 2019, realiza la cesión del 46.25% de sus derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil San Patricio, a favor de Eseico S.A. Por tanto el registro de dicha escritura no procede realizarlo en el periodo auditado 2019.

En base a esta escritura se realizan dos nuevas cesiones de derechos fiduciarios de Eseico S.A., para cancelar operaciones crediticias, a favor de Banco Pacífico y Banco del Austro.

La Administración informa que por procedimientos legales, el registro notarial de todas las escrituras en mención se culminaron el 24 de enero de 2020, sin embargo el acuerdo con las entidades bancarias mencionadas se realizó en el periodo 2019.

No se ha procedido a registrar el sustento legal de la resolución tomada por los Accionistas para realizar este proceso, dentro del periodo auditado; y estas cesiones se elevan a escritura pública legalmente en el periodo 2020, el 12 de marzo y 12 de junio respectivamente. La Compañía procede a dar de baja las obligaciones de Banco Pacífico y Banco de Austro al 31 de diciembre de 2019, lo cual no es procedente, por cuanto las obligaciones se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019, por parte de la Compañía Eseico S.A. hacia los Bancos Pacífico y Austro.

Los estados financieros al período terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otra firma de Auditores, quienes emitieron su informe el 30 de mayo de 2019, sin salvedades.

### **Asunto de Énfasis de auditoría**

Existe un alto riesgo en la cartera por cobrar a clientes, se evidencia un atraso en los cobros de Eseico S.A. Su cartera tiene una alta concentración de cuentas por cobrar a más de 180 días y hasta 360 días con un 55,73% del total por cobrar; y, su cartera vencida a más de 360 días corresponde al 28,70% del total de la cartera. Con respecto a la cartera de pronta recuperación es mínima con un 2,85% por cobrar a 30 días y 4,73% hasta 60 días. Por tanto el cliente debe analizar su flujo de efectivo a corto plazo para sustentar su capital de trabajo.

De acuerdo a NIIF, las Compañías deben presentar sus cuentas apegadas a la realizada y en ciertas cuentas con la mayor precisión de estimación posible, por consiguiente Eseico S.A. debe realizar una provisión de cuentas por cobrar que permita evidenciar la falta de recuperación de cartera actual y prever en el corto plazo una estrategia adecuada para afrontar el desfase temporal.

Otros asuntos de auditoría no significativos de acuerdo a nuestro juicio profesional, fueron aquellos asuntos de importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del año 2019. 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.

### **Informe sobre otros requisitos legales y normativos**

Tal como se explica en la nota 17 a los estados financieros. La compañía no 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.

### **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 no consolidados 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.

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.

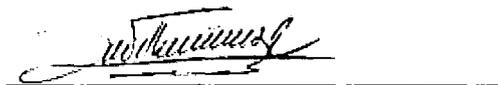
Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar 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.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019, se emitirá por separado al Servicio de Rentas Internas.

Quito, 25 de junio de 2020



**Doctor José Villavicencio Rosero MSC**  
**AUDITORA VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CIA. LTDA.**  
**Registro Nacional de Auditores Externos No. 342**

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del 2018**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	16.035	2.741.227
Cuentas por cobrar - comerciales	9	1.905.325	7.988.283
Cuentas por cobrar - relacionadas	10	6.383.455	4.947.763
Provision cuentas incobrables		(16.623)	-
Anticipos a proveedores	11	3.500.173	6.499.373
Otras cuentas por cobrar		126.747	134.579
Impuestos corrientes por recuperar	12	909.927	1.685.847
Inventario	13	6.205.147	5.430.925
Activos No Corrientes Disponibles para la Venta	14	4.865.188	-
<b>Total activos corrientes</b>		<u>23.895.375</u>	<u>29.427.997</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, maquinaria y equipos, netos	15	2.962.907	11.456.896
Inversiones Patrimoniales	16	3.241.508	4.818.104
Impuesto diferido		76.837	76.837
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>6.281.253</u>	<u>16.351.837</u>
<b>Total activos</b>		<u>30.176.628</u>	<u>45.779.834</u>


---

 Ramiro Galarza  
 Presidente Ejecutivo


---

 Ing. 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 2019, con cifras comparativas del 2018**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

<u>Pasivos y Patrimonio de los accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Emisión de Papel Comercial	17	2.468.000	2.828.000
Emisión de Obligaciones	17	2.000.000	1.333.333
Obligaciones con instituciones financieras	18	2.668.446	2.721.629
Leasing Financiero		-	213.899
Préstamos por pagar - terceros		141.898	55.000
Cuentas por pagar - proveedores y otras	19	6.298.276	6.484.082
Anticipos de clientes	20	508.275	5.388.006
Pasivos laborales	21	2.018.560	1.177.594
Impuestos por pagar	22	211.206	604.752
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>16.314.661</u>	<u>20.806.295</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Emisión de obligaciones	17	166.667	1.500.000
Obligaciones financieras	23	427.017	7.396.131
Leasing Financiero	24	18.859	718.147
Cuentas por pagar - relacionadas	25	91.409	1.995.215
Anticipo Clientes	20	117.106	-
Otros pasivos no corrientes	26	379.282	743.599
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	27	338.516	457.945
Pasivo por impuesto diferido		60.100	60.100
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>1.598.956</u>	<u>12.871.137</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>17.913.617</u>	<u>33.677.432</u>



**Ramiro Galarza**  
**Presidente Ejecutivo**



**Ing. 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 2019, con cifras comparativas del 2018**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

<b>Patrimonio de los accionistas</b>	28		
Capital social		5.614.600	5.614.600
Aportes para Futuras Capitalizaciones		3.008.415	-
Reservas		584.275	584.275
Otros resultados integrales			
Superávit por revaluación de inversiones		3.224.134	2.107.999
Superávit por revaluación de propiedades y equipos		1.776.771	1.776.771
Pérdida actuarial por jubilación patronal y bonificación por desahucio		(3.019)	(5.835)
Resultados acumulados adopción 1era vez NIIF		(1.155.162)	(1.155.162)
Resultados acumulados		3.219.777	2.710.823
Pérdidas ejercicios anteriores		(40.023)	(40.023)
Resultados del ejercicio		(3.966.756)	508.954
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<u>12.263.012</u>	<u>12.102.402</u>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<u>30.176.629</u>	<u>45.779.834</u>



\_\_\_\_\_  
 Ramiro Galarza  
 Presidente Ejecutivo



\_\_\_\_\_  
 Ing. 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 DEL RESULTADO INTEGRAL**  
 Por el período de terminado el 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO**  
**Estados de Resultado Integral**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
 (Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por servicios	29	13.428.579	32.921.231
Costos de operación	30	<u>(9.733.151)</u>	<u>(24.865.988)</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>3.695.428</u>	<u>8.055.243</u>
<b>Gastos operativos:</b>			
Gastos de administración y ventas	31	<u>(8.032.665)</u>	<u>(6.246.869)</u>
<b>Utilidad en operación</b>		<u>(4.337.236)</u>	<u>1.808.374</u>
<b>Otros ingresos (egresos):</b>			
Gastos financieros	32	(1.248.043)	(1.532.540)
Ingresos Financieros		-	196
Otros ingresos	33	1.618.524	1.258.109
Otros egresos	33	<u>-</u>	<u>(619.935)</u>
<b>Total otros ingresos (egresos)</b>		<u>370.481</u>	<u>(894.170)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		(3.966.756)	914.204
Impuesto a la renta		<u>-</u>	<u>(405.250)</u>
<b>Resultado neto</b>		<u>(3.966.756)</u>	<u>508.954</u>
Pérdida actuarial por jubilación patronal y bonificación por desahucio		<u>(3.019)</u>	<u>(5.835)</u>
<b>Resultado neto integral del año</b>		<u>(3.969.775)</u>	<u>503.119</u>



Ramiro Galarza  
 Presidente Ejecutivo



Ing. 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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Por el período terminado el 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	Reservas		Otros resultados integrales						Total			
	Capital	Legal	Facultativa	Aportes para futura capitalización	Otros resultados integrales de remedición de beneficios	Superávit por revaluación de propiedades	Superávit por valuación de inversiones	Resultados Acumulados por vez NIIIF		Utilidades Acumuladas	Perdidas Anteriores	Resultados del Ejercicio
<b>Saldo al 1 de enero del 2018</b>	5.614.600	443.205	10	-	-	1.776.771	1.862.501	(1.155.162)	1.441.195	(40.023)	1.410.698	11.353.794
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	508.954	508.954
Pérdida actuarial en jubilación patronal y bonificación por desahucio	-	-	-	-	(5.835)	-	-	-	-	-	-	(5.835)
Ajustes patrimoniales	-	141.059	-	-	-	-	245.498	-	1.269.628	-	(1.410.698)	245.487
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2018</b>	5.614.600	584.264	10	-	(5.835)	1.776.771	2.107.999	(1.155.162)	2.710.823	(40.023)	508.954	12.102.400
Ajustes Patrimoniales	-	-	-	3.008.415	-	-	-	-	-	-	-	3.008.415
Resultado neto del año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.475.710)	(4.475.710)
Otros resultados integrales:	-	-	-	-	2.817	-	-	-	-	-	-	2.817
Ganancia actuarial en jubilación patronal y bonificación por desahucio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit por valuación de inversion	-	-	-	-	-	-	1.116.135	-	-	-	-	1.116.135
Ganancia o Pérdida en conversión de moneda extranjera	-	-	-	-	-	-	-	-	508.954	-	-	508.954
Deducciones por beneficios de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restitución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2019</b>	5.614.600	584.264	10	3.008.415	(3.018)	1.776.771	3.224.134	(1.155.162)	3.219.777	(40.023)	(3.966.756)	12.263.012



**Ramiro Galarza**  
**Presidente Ejecutivo**



**Ing. 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 DEL EFECTIVO**  
 Por el período de terminado el 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades operacionales</b>		
Cobros recibidos de clientes	18.198.528	24.109.738
Pagos a proveedores	(17.081.457)	(26.841.143)
Efectivo utilizado en otros pagos	(3.749.162)	(1.973.490)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b>(2.632.091)</b>	<b>(4.704.895)</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipos	-	(459.229)
Efectivo provisto por propiedad, planta y equipo	4.349.063	-
Adiciones a inversiones permanentes	-	4.269.510
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>4.349.063</b>	<b>3.810.281</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
Obligaciones bancarias	(4.175.081)	3.222.866
Obligaciones por pagar relacionadas	(267.083)	(279.396)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>(4.442.164)</b>	<b>2.943.471</b>
<b>Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(2.725.191)</b>	<b>2.048.856</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2.741.227	692.370
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>16.035</b>	<b>2.741.227</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Ramiro Galarza  
 Presidente Ejecutivo

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Mercedes Sáenz  
 Gerente de Contabilidad

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO**  
 Por el período de terminado el 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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

**Utilidad del ejercicio** **(3.966.756)**      **508.953**

**Partidas de conciliación entre la utilidad del ejercicio  
y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación**

Depreciación de propiedad planta y equipo	856.333	1.454.728
Provisiones Sociales por pagar	223.808	-
Capital de Tranajo	-	(420.750)
Provisión intereses operaciones financieras	-	-
	<b>(2.886.615)</b>	<b>1.542.931</b>

**Cambios netos en el Capital de Trabajo**

Disminución de clientes	4.663.889	2.901.979
Disminución de empleados	18.878	-
Disminución de Fondos por liquidar	1.669.949	-
Disminución (aumento) de anticipos proveedores	1.329.250	-
Aumento de garantías por cobrar	(11.046)	-
(Aumento) Disminución de inventarios	(774.223)	(1.072.131)
Disminución de Impuestos anticipados	775.920	237.841
(Aumento) Disminución de otros activos	-	1.789.738
Aumento de Inversiones largo plazo	-	-
Disminución de cuentas por pagar proveedores	(185.807)	(14.979)
Aumento (Disminución) otras cuentas por pagar relacionad	-	-
Disminución de obligaciones IEES	(41.715)	-
Disminución de obligaciones fiscales	(393.546)	-
Aumento de sueldos y beneficios sociales	658.873	-
Aumento de anticipo de clientes	117.106	(11.713.472)
Disminución de Obligaciones emitidas	(5.661.458)	(160.675)
Disminución de Jubilación Patronal y Desahucio	(119.429)	-
Disminución de Otros pasivos largo plazo	(1.792.119)	1.783.871
	<b>(2.632.091)</b>	<b>(4.704.896)</b>

**Efectivo Neto Utilizado en Actividades de Operación**



\_\_\_\_\_  
 Ramiro Galarza  
 Presidente Ejecutivo



\_\_\_\_\_  
 Ing. Mercedes Sáenz  
 Gerente de Contabilidad

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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**NOTA 1 – OPERACIONES Y COSNTITUCIÓN**

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

**Emisor de Obligaciones y Papel Comercial**

Con fecha 09 de noviembre de 2017, la Compañía inició la venta de los valores de la clase A, finalizando la misma en un 100% el 06 de febrero de 2018, mientras que la clase B inició el 22 de febrero de 2018 y culminó su venta el 23 de julio de 2018, logrando vender de esta manera el 100,00% del monto aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Por el periodo auditado del 1ro de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, la Compañía Eseiico S.A. se encontró inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores y de la Información Publica bajo el No. 2012.1.01.00597, con una calificación de riesgo "D" emitida por Class International Rating; y, por el periodo 2018 con una calificación de riesgo "AA+" emitida por la misma calificadora de riesgos.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**Análisis Sector Económico al que pertenece la Compañía**

El Gobierno actual ha manifestado que existe un alto endeudamiento y que no existen los recursos para continuar con los planes de gobierno, inversión y construcción; así como, 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 nuevas reformas de leyes y normas que afectaron al Sector.

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 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.

Para el presupuesto del año 2019 el Estado necesitó financiamiento para cubrir el déficit fiscal y está en proceso 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. El Gobierno actual se encuentra analizando algunas estrategias y está en conversaciones con los Organismos Multilaterales y el Fondo Monetario Internacional.

Actualmente el Ecuador se encuentra paralizado, debido a una lamentable pandemia viral que ha causado pérdidas económicas graves al estado y toda la cadena de valor que se deriva del mismo. Por cerca de tres meses varias ciudades estuvieron en cuarentena y los tiempos de acción para la toma de decisiones se han visto complicados. Adicionalmente, a la falta de un plan económico estatal completo, las medidas económicas tomadas generan cierta incertidumbre. La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar con sus operaciones.

**NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

**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 períodos que se presentan.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2019 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la Gerencia y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los accionistas.

**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.

**Moneda Funcional y Presentación**

Los estados financieros y notas 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.

**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.

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;

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

- 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.

### **Negocio en marcha**

Los estados financieros que se adjuntan fueron preparados sobre bases contables que se aplican a una empresa que se encuentra en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro según su constitución, la empresa a generado durante el ejercicio económico auditado ingresos, costos, gastos, nómina, activos y pasivos las mismas que se prevean la realización de activos y cancelación de pasivos, en el desenvolvimiento normal de las actividades económicas de la Empresa. Como se puede apreciar en los estados Financieros la Compañía, en el periodo 2019 ha obtenido una Pérdida por la suma de USD \$ -3'966.756,70 en sus operaciones. Esta situación indica que la Compañía se encuentra en marcha, y la rentabilidad que pueda generar la actividad del negocio depende de eventos futuros.

### **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:

#### **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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

- 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).
- 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 período 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.

### **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.

### **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”. La clasificación depende del propósito para el cual se generan o adquieren los activos o se contrataron los pasivos.

**Activos financieros.-** 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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

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.

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 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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

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:

- Los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado,
- 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,
- La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

**Pasivos financieros**

**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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**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.

**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 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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

La Compañía en base a lo antes mencionado reconoce la provisión para las perdidas 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 periodo 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.

### **Inventarios**

Los inventarios se registran como sigue:

- Los suministros y materiales, así como el producto terminado importando al costo de adquisición.
- 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 período.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**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.

**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:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

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

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.

### **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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**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.

**Reconocimiento de Ingresos**

**Contratos de construcción.-** Los ingresos ordinarios comprenden contratos para la construcción de bienes inmuebles y en su mayoría incluye el equipamiento.

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, la cual 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.

**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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

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 es inferior a su valor en libros del activo 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 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 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.

#### **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.

#### **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:

- Jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.
- 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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

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.

**Provisiones - pasivos acumulados**

Las Compañía reconocen las provisiones cuando: tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos actuales o pasados relacionados con sus actividades; cuando es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro; y, cuando 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. El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

**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.

**Gastos financieros.-** Los gastos por intereses directamente atribuibles a la construcción de un activo que necesariamente requieren de un periodo 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 periodo en que se incurren.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**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 2019 y 2018 fue de 5'614.600,00 de US\$ 1,00 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 periodo sobre el que se informa. Las estimaciones, 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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo 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

- **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 periodo 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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

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.

#### **NOTA 5 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las principales normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, que están en vigencia a partir del 1 de enero del 2018, son como sigue:

**Activos financieros.-** El cambio de la NIIF 9 con relación a la NIC 39 es en la clasificación y medición de los activos financieros y la Compañía lo toma dentro de su política contable de la siguiente manera:

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:

1. Costo amortizado;
2. Valor razonable con cambios en otros resultados integrales “ORI”; y,
3. Valor razonable con cambios en los resultados.
4. Los aspectos contables de cada una de las categorías se describen en la nota 2.

El principal cambio es el registro contable en el patrimonio de las ganancias o pérdidas contables en los valores razonables con cambios en el “ORI”.

**Deterioro de Activos financieros.-** El cambio contable entre la NIC 39 y la NIIF 9, se acopla a la política contable de la Compañía, como sigue:

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 NIIC 39 no existen diferencias importantes.

El análisis efectuado por la Compañía en base a la información disponible al 31 de diciembre del 2019 de Activos y Pasivos Financieros, son como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

	Clasificación		Saldo en libros	
	Anterior NIC 39	Nueva NIIF 9	2019	2018
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	Efectivo y equivalentes de efectivo	Costo amortizado	16.035	2.741.227
Cuentas por cobrar - comerciales	A costo amortizado	Costo amortizado	8.272.157	12.936.046
Inversiones patrimoniales	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Inversiones patrimoniales	3.241.508	4.818.104
<b>Pasivos financieros:</b>				
Emisión de obligaciones	Costo amortizado	Costo amortizado	-	5.661.333
Obligaciones financieras	Costo amortizado	Costo amortizado	2.668.446	11.049.806
Préstamos por pagar - terceros	Costo amortizado	Costo amortizado	141.898	55.000
Cuentas por pagar - proveedores y otras	Costo amortizado	Costo amortizado	6.298.276	6.484.082
Cuentas por pagar - relacionadas	Costo amortizado	Costo amortizado	91.409	1.995.215

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

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	16.035,44	-	2.741.227	-
Cuentas por cobrar - comerciales	8.272.157,35	-	12.936.046	-
Inversiones patrimoniales	-	3.241.508,45	-	4.818.104
<b>Pasivos financieros:</b>				
Emisión de obligaciones	-	-	4.161.333	1.500.000
Obligaciones financieras	2.668.445,64	445.876,00	2.935.528	8.114.278
Préstamos por pagar - terceros	141.879,99	-	55.000	-
Cuentas por pagar - proveedores y otras	6.298.275,90	-	6.484.082	-
Cuentas por pagar - relacionadas	-	91.409,00	-	1.995.215,00

Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y sus valores razonables al 31 de diciembre del 2019 y 2018 son como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

	Valor Razonable		Valor en libros	
	2019	2018	2019	2018
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	16.035	2.741.227	16.035	2.741.227
Cuentas por cobrar - comerciales	7.659.405	11.977.820	8.272.157	12.936.046
Inversiones patrimoniales	3.001.397	4.461.207	3.241.508	4.818.104
<b>Pasivos Financieros</b>				
Emisión de obligaciones	-	5.241.975	-	5.661.333
Obligaciones financieras	2.470.783	10.231.302	2.668.446	11.049.806
Préstamos por pagar - terceros	131.387	50.926	141.898	55.000
Cuentas por pagar - proveedores y otras	5.831.737	6.003.780	6.298.276	6.484.082
Cuentas por pagar - relacionadas	-	1.847.421	-	1.995.215

**NOTA 6 – ARRENDAMIENTOS NIIF 16**

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 “Arrendamientos”, “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 Compañía incluye este punto a su política contable y a la fecha de emisión de los estados financieros, en su determinación de los impactos por la aplicación de NIIF 16, considera que no tiene impactos significativos.

**NOTA 7 - INGRESOS ORDINARIOS**

La NIIF 15, 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. La Compañía realizó la evaluación de impactos por la aplicación de esta norma y estos se detallan a continuación:

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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

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.

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 el estado de situación financiera, sobre las cuales no se calculan intereses sobre los anticipos recibidos a largo plazo bajo la política contable actual. Los anticipos recibidos de clientes a corto plazo no están sujetos a la identificación del componente de financiamiento significativo.

**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, Resumen de las principales políticas contables.

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, 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.

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la composición del efectivo y equivalentes del efectivo y de las inversiones financieras es como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

DESCRIPCION		2019	2018
CAJA		950,00	13.493,00
BANCOS LOCALES Y DEL EXTERIOR	(1)	15.085,44	1.627.734,00
INVERSIONES TEMPORALES	(2)	-	1.100.000,00
<b>TOTAL</b>		<b><u>16.035,44</u></b>	<b><u>2.741.227,00</u></b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes y ahorros en bancos domiciliados en Ecuador y el exterior.
- (2) No se registran inversiones temporales al cierre del periodo 2019. El saldo de las inversiones temporales en el periodo 2018, constituyen 3 operaciones de certificados de depósitos, las cuales el periodo 2019 no fueron renovados.

**NOTA 9 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de los principales clientes nacionales se presenta a continuación:

DESCRIPCION	2019	2018
EAPA SAN MATEO - ESMERALDAS	239.373,33	221.729,33
ECUADOR ESTRATEGICO - PEDERNALES - JAMA	383.313,00	821.391,17
MACIAS ORTEGA LUIS XAVIER BILL	200.000,00	200.000,00
EATHISA INGENIERIA Y SERVICIOS S.A	927,45	-
USCOCOVICH CENTENO ROBERTO FABRIZIO	-	596.030,36
MENENDEZ VERA EDISON DARIO	756,08	-
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO - DURAN	534.578,96	2.141.031,61
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SA	1.367,33	-
EMAPAG- TRAMO 3	-	653.744,65
EMAPAG- PTAR MI LOTE	545.009,08	3.339.985,75
OSHYN, INC	-	2.080,00
BLOCK SECURITY SEGURIDAD S.A.	-	12.290,54
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.905.325,23</u></b>	<b><u>7.988.283,41</u></b>

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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

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 – CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de los principales clientes nacionales se presenta a continuación:

DESCRIPCION	2019	2018
CONSORCIO ESEICO & INHISA	36.752,28	36.752,28
CONSORCIO CARRIZAL CHONE	-	179.590,22
VALSOLAR ECUADOR S.A.	-	18.562,13
CONSORCIO MONTECRISTI	1.325.575,88	1.110.775,88
CONSORCIO TARQUI	283.321,36	283.321,36
CONSERMIN	1.290.716,71	-
CONSORCIO RIO MATAJE	603.470,93	653.736,32
CONSORCIO ESECON	2.838.617,50	2.665.025,16
GALARZA ANDRADE LEONARDO ESTEBAN	5.000,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.383.454,66</b>	<b>4.947.763,35</b>

**NOTA 11 – ANTICIPOS A PROVEEDORES**

El saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de los anticipos a proveedores es como sigue:

	2019	2018
ANTICIPO PROVEEDORES	3.321.804,84	6.309.387,64
ANTICIPOS SUBCONTRATISTA	178.368,46	189.985,59
<b>TOTAL</b>	<b>3.500.173,30</b>	<b>6.499.373,23</b>

Corresponde a valores entregados como anticipo 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 período de 90 días.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

**NOTA 12 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR**

El saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de los anticipos a proveedores es como sigue:

IMP. RENTA ANTICIPADO	296.925,44	460.883,05
CREDITO TRIBUTARIO IVA	613.001,61	1.224.964,15
<b>TOTAL</b>	<b>909.927,05</b>	<b>1.685.847,20</b>

**NOTA 13 – INVENTARIOS**

El inventario al 31 de diciembre del 2019 y 2018 constituye los siguientes saldos:

DESCRIPCION	2019	2018
INVENTARIO DE SUMINISTROS Y MATERIALES	6.205.147,15	4.123.854,61
IMPORTACIONES EN TRANSITO	-	1.307.069,97
<b>TOTAL</b>	<b>6.205.147,15</b>	<b>5.430.924,58</b>

El saldo del inventario de suministros y materiales corresponde a compras locales, necesarias para la ejecución de los proyectos puestos en marcha; y, no se registra saldo de importaciones de materiales en proceso.

Al 31 de diciembre del 2019 los inventarios de la Compañía no han requerido de una provisión por obsolescencia.

**NOTA 14 – ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA**

El saldo de los Activos No Corrientes que la empresa mantiene Disponibles para la Venta al 31 de diciembre del 2019 y 2018 constituye los siguientes saldos:

DESCRIPCION	2019	2018
MAQUINARIA Y EQUIPO DISP. VENTA	3.188.953,40	-
VEHICULOS DISP. VENTA	1.676.234,28	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.865.187,68</b>	<b>-</b>

La Administración mantiene promesas de compraventa y acuerdos o actas de entrega entre la Empresa y los terceros que reciben los activos fijos; hasta realizar los levantamientos de hipoteca o prenda.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

**NOTA 15 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de la propiedad, maquinaria y equipos de la Compañía, son como sigue:

DESCRIPCION	2019	2018
TERRENO	-	436.798,96
EDIFICIO	429.600,00	534.183,58
MUEBLES Y ENSERES	14.118,03	14.118,03
MAQUINARIA Y EQUIPO	6.092.132,88	9.962.058,53
EQUIPO DE COMPUTACION	90.839,38	90.839,38
VEHICULOS	2.768.877,82	5.884.792,07
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	122.207,28	122.207,28
DEPRECIACIONES ACUMULADAS	-6.725.469,26	(6.954.723,06)
TERRENO AVALUO	-	166.949,60
EDIFICIOS AVALUO	-	923.922,61
MAQUINARIA Y EQUIPO AVALUO	371.007,96	533.434,36
VEHICULOS Y EQ. TRANSP. AVALUO	122.080,14	150.675,27
MUEBLES Y ENSERES AVALUO	13.770,70	13.770,70
DEPRECIACION ACUMULADA AVALUO	-336.257,47	(422.131,19)
<b>TOTAL</b>	<b>2.962.907,46</b>	<b>11.456.896,12</b>

El movimiento de propiedad, planta y equipo se 2019 y 2018, se ha desarrollado como sigue:

Movimiento 2018	Terrenos	Edificios	Muebles de oficina	Equipo computo	Vehículos	Equipos y herramientas	Total
Adiciones	-	-	-	-	-	122.021	122.021
Ventas / bajas	-	-	-	-	(403.389)	(123.493)	(526.882)
Depreciación	-	(71.871)	(2.258)	(5.723)	(572.843)	(802.034)	(1.454.728)
Valor al 31 de diciembre del 2018	-	(71.871)	(2.258)	(5.723)	(976.232)	(803.505)	(1.859.589)
<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>							
Costo histórico	603.749	1.458.106	27.889	90.839	6.438.857	10.619.170	19.238.610
Depreciación acumulada	-	(53.219)	(21.794)	(75.916)	(2.574.259)	(3.196.938)	(5.922.125)
Valor en libros	<u>603.749</u>	<u>1.404.887</u>	<u>6.095</u>	<u>14.923</u>	<u>3.864.598</u>	<u>7.422.232</u>	<u>13.316.485</u>
<b>Movimiento 2019</b>							
<b>COSTO:</b>							
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-
Ventas	(603.749)	(1.028.506)	-	-	(3.144.509)	(4.032.352)	(8.809.116)
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Revaluaciones	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes y reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(78.945)	(1.202)	(5.857)	(264.975)	(505.354)	(856.333)
Gasto	-	-	-	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes y reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-
Valor al 31 de diciembre del 2019	<u>(0)</u>	<u>297.436</u>	<u>4.893</u>	<u>9.066</u>	<u>455.114</u>	<u>2.884.526</u>	<u>3.651.036</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>							
Costo histórico	-	429.600	27.889	90.839	2.890.958	6.585.348	10.024.634
Depreciación acumulada	-	(101.682)	(25.130)	(87.496)	(2.811.420)	(4.035.999)	(7.061.727)
Valor en libros	<u>-</u>	<u>327.918</u>	<u>2.759</u>	<u>3.344</u>	<u>79.538</u>	<u>2.549.349</u>	<u>2.962.907</u>

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

**Activos Pignorados como Garantías**

Al 31 de diciembre del 2019, las obligaciones contraídas con entidades financieras están garantizadas con los siguientes activos fijos:

<u>Entidad</u>	<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CFN	Prenda Industrial Vehículos de carga	1.018.378	577.282
Banco Guayaquil	Prenda Industrial Maquinaria y vehículos	955.149	2.679.853
Seguros Oriente	Prenda Industrial Maquinaria y vehículos	344.468	-
Banco Bolivariano	Hipoteca Casa Cjto. Sarandi	385.506	-
		<u>2.703.501</u>	<u>3.257.135</u>

**NOTA 16 – INVERSIONES PATRIMONIALES**

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de inversiones patrimoniales son como sigue:

<u>DESCRIPCION</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Valor Unitario de la Acción</u>	<u>% de Participación</u>
CONSERMIN (1)	3.740.218,48	4.502.903,90	4.257.405	1	30,50%
VALSOLAR ECUADOR S.A. (2)	315.200,00	315.200,00	60.000	5,25	30,00%
DERECHOS FIDUCIARIOS SAN PATRICIO (3)	1.007.093,17	-			
<b>TOTAL</b>	<u>5.062.511,65</u>	<u>4.818.103,90</u>			

(1) 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.

(2) 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.

**NOTA 17 – EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y PAPEL COMERCIAL – MERCADO DE VALORES**

Un resumen de los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de las emisiones vigentes es como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

Tipo de emisión	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
PAPEL COMERCIAL	2.468.000		2.828.000	-
2DA EMISION DE OBLIGACIONES	-		-	-
3ERA EMISION DE OBLIGACIONES	2.000.000	166.667	1.333.333	1.500.000
	<b>4.468.000</b>	<b>166.667</b>	<b>4.161.333</b>	<b>1.500.000</b>

**Antecedentes**

La Junta de Accionistas del 28 de agosto del 2017, autorizó realizar la gestión para 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.

La Oferta pública de Papel Comercial de Eseico S.A. fue aprobada mediante resolución de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, No. SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2018-00004180 y número de inscripción 2018.Q.02.002259; expedida el 14 de mayo de 2018.

Con ello, 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%.

En el periodo 2018, la Compañía muestra al día sus pagos de capital e intereses sobre emisión de obligaciones.

**Periodo 2019**

La Compañía ha sufrido desfases de liquidez y la Administración informa que se debe a la dificultad económica y financiera que atraviesa la empresa, generada por las complicaciones que tiene para cobrar sus facturas al Estado y a algunos Gobiernos Descentralizados, así como por la dificultad que viene atravesando para conseguir nuevos contratos y/o las licitaciones por falta de inversión del Estado; y, hasta el 30 de septiembre de 2019 el saldo de capital pendiente de pago a los obligacionistas, luego de haber cancelado los valores correspondientes al sexto dividendo de la clase A y quinto dividendo de la clase B, ascendió a la suma de USD 2,17 millones. Es importante señalar que, la compañía no canceló de manera oportuna los dividendos de la Clase A y B, que vencieron el 09 de agosto 2019 por un valor de USD 187.292, y el 22 de agosto de 2019 por la suma de USD 190.729, quedando estos valores vencidos hasta la fecha de la celebración del último comité de calificación del año. Detalle mencionado por la compañía International Rating Calificadora de Riesgos S.A. en su informe de calificación de riesgo sobre emisión de obligaciones a largo plazo, a Eseico S.A, indicando

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

el fundamento de la calificación "D", de acuerdo al comité de calificación reunido el 29 de noviembre de 2019.

Categoría D: Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes no tienen capacidad para el pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, y presentan posibilidad de incumplimiento efectivo de pago de intereses y capital.

Adicionalmente la calificadora de riesgos detalla que la Compañía, hasta la fecha de celebración del comité de calificación mencionado, incumplió con el pago de capital e intereses de los dividendos que vencieron en agosto de 2019 sobre la emisión de obligaciones, lo que determina que el emisor no cumplió con "Las provisiones de recursos para cumplir, en forma oportuna y suficiente, con las obligaciones derivadas de la emisión". Indica, que al 30 de septiembre de 2019, los activos que respaldan la emisión totalizaron USD 4,84 millones (documentos y cuentas por cobrar no relacionados libre de gravamen), monto que no pudo cubrir el saldo de capital de las emisiones en circulación USD 5,93 millones, pues generó una cobertura de apenas 0,82 veces.

Con fecha 14 de agosto de 2019 el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., mediante oficio No. DC3E-ANM-14-08-008, notificó al mercado que, el emisor ECUATORIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A. mantiene valores pendientes de cancelación por USD 400.000 en Papel Comercial y USD 187.291,68 en Emisión de Obligaciones

Finalmente en este mismo comité se expone la comunicación de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que con Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2019-00845 de 17 de octubre de 2019, declara en estado de intervención a su Representada y se designa como interventor al señor Julio Dobronsky. La notificación de esta Resolución ha sido efectuada mediante Oficio No. SCVS-IRQ-DRMV-2019-02210-O de 17 de octubre de 2019 y recibida por personal de la Compañía el 18 de octubre del mismo año.

### **Eventos Subsecuentes, año 2020**

Con fecha 18 de febrero de 2020, y mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2020-00001934, el Director Regional de Mercado de Valores de Quito, resuelve Cancelar la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de la emisión del papel comercial de Eseico S.A., por el monto de \$ 4'000.000.00 USD (Cuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América).

Posteriormente, con fecha 11 de marzo de 2020, y mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2020-00002605, el Director Regional de Mercado de Valores, resuelve Cancelar las inscripciones en el Catastro Público del Mercado de Valores de la Compañía Eseico S.A., como emisor privado del sector no financiero inscrita en el Catastro Público del Mercado con el No. 2012.1.01.00597 y de la emisión de obligaciones de largo plazo, por el monto de hasta

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

\$ 4'000.000.00 USD (Cuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América), referidas en los considerandos segundo y tercero de dicha Resolución.

El Informe en detalle y Opinión sobre la Información Financiera Suplementaria de las obligaciones establecidas en la ley de Mercado de Valores, para la Compañía Eseico S.A. por el periodo 2019, se presenta por separado y como anexo al presente informe.

**NOTA 18 – OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de las obligaciones bancarias se detallada a continuación:

DESCRIPCION	2019	2018
SOBREGIROS POR PAGAR	78.128,76	22.647,86
OBLIGACIONES BANCARIAS PORCION CORRIENTE	2.398.618,13	2.649.821,21
PROVISION INTERESES OBLIGACIONES BANCARIAS	191.698,75	49.160,04
<b>TOTAL</b>	<b>2.668.445,64</b>	<b>2.721.629,11</b>

**Créditos Bancarios**

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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

ACREEDOR	DETALLE	PLAZO	TASA	FECHA DE EMISION	MONTO INICIAL	2019	2018
Banco Guayaquil	Op.281959	60 meses	8,95%	29/5/2015	\$ 306.000,00	56.767,41	76.250,05
Banco Guayaquil	Op.283976	60 meses	8,95%	30/6/2015	\$ 500.000,00	108.540,48	123.590,11
Banco Guayaquil	Op.285932	60 meses	8,95%	30/7/2015	\$ 350.000,00	83.275,64	85.872,90
Banco Guayaquil	Op.288490	60 meses	8,95%	25/9/2015	\$ 200.000,00	55.829,75	48.383,50
Banco Guayaquil	Op.290973	60 meses	8,95%	20/10/2015	\$ 310.000,00	92.836,12	74.423,12
Banco Guayaquil	Op.290974	60 meses	8,95%	20/10/2015	\$ 200.000,00	59.867,08	48.014,99
Banco Guayaquil	Op.292865	60 meses	8,95%	23/11/2015	\$ 310.000,00	99.113,58	73.815,27
Banco Guayaquil	Op.294102	60 meses	8,95%	18/12/2015	\$ 190.000,00	64.548,38	44.896,17
Banco Guayaquil	OP. 297192	60 meses	8,95%	29/2/2016	\$ 208.000,00	69.566,08	48.390,08
Banco Guayaquil	OP. 298655	60 meses	8,95%	31/3/2016	\$ 1.100.000,00	365.251,88	254.079,56
Banco Guayaquil	OP. 203396	60 meses	8,95%	20/7/2016	\$ 1.450.000,00	509.283,97	358.062,49
Banco Guayaquil	OP. 234774	360 días	9,33%	23/3/2018	\$ 675.000,00	315.800,35	219.679,68
Banco Guayaquil	AVAL			6/4/2018	\$ 400.000,00	-	269.547,37
Banco Guayaquil	OP. 274743	180 dias	8,99%	31/7/2019	\$ 390.000,00	133.357,65	-
Banco Pacifico	Op. P40125139	2520 dias	7,50%	18/9/2017	\$ 250.000,00	-	30.986,94
Banco Pacifico	Op. P40124380	2520 dias	7,50%	8/9/2017	\$ 820.000,00	-	101.635,98
Banco Pacifico	Op. P40128555	2520 dias	7,50%	31/10/2017	\$ 1.070.000,00	-	131.799,12
Banco Pacifico	Op. P40134420	2520 dias	7,50%	27/12/2017	\$ 350.000,00	-	42.577,80
Banco Pacifico	Op. P40137070	2520 dias	7,50%	26/1/2018	\$ 1.200.000,00	-	145.074,66
Banco Pacifico	Op. P40139494	2520 dias	7,50%	27/2/2018	\$ 925.000,00	-	111.133,92
Banco Pacifico	Op. P40150058	2520 dias	7,50%	24/4/2018	\$ 1.865.000,00	-	221.295,06
Banco Pacifico	Op. P40156270	2521 dias	7,50%	11/6/2018	\$ 600.000,00	-	70.312,44
CFN Op. 167143	OP. 167143	1800 días	8,68%	30/5/2016	\$ 350.000,00	98.185,28	70.000,00
Produbanco	OP.3326717	180 dias	8,95%	31/10/2019	\$ 50.000,00	36.394,48	
Banco Bolivariano	OP. 300014	365 dias	8,83%	5/2/2019	\$ 300.000,00	250.000,00	
<b>TOTAL</b>						<b>2.398.618,13</b>	<b>2.649.821,21</b>

**NOTA 19 – CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES Y OTRAS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de las cuentas por pagar comerciales es como sigue:

DESCRIPCION	2019	2018
NACIONALES NO RELACIONADOS (1)	6.193.155	6.433.904
NACIONALES RELACIONADOS	11.894	-
DEL EXTERIOR RELACIONADOS	15.215	12.000
OTROS	78.012	38.178
<b>TOTAL</b>	<b>6.298.276</b>	<b>6.484.082</b>

(1) Los saldos del 2019 y 2018 corresponden principalmente a Holcim del Ecuador S.A.,

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

Industria Aceros Montecristi Iacermont S.A.; y, a Plásticos Rival Cía. Ltda., por la compra de tubería, cemento y acero para la construcción de la obra civil hidrosanitaria de los proyectos adquiridos.

**NOTA 20 – ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de los anticipos de clientes es como sigue:

DESCRIPCION	2019	2018
MUNICIPIO DURAN - COMPLEMENTARIO 2	-	459.808
CONSORCIO PUERTOS ARTESANALES	-	3.358.768
LUCERO GOMEZ JHON JAVIER TARQUINO	332.875	-
EMAPAG - PTAR MI LOTE GUAYAQUIL	-	894.913
MACIAS ORTEGA LUIS XAVIER BILL	50.000	-
MUNICIPIO DURAN - AGUA POTABLE HECTOR COBOS-5 JUN.	-	647.517
CONSORCIO RODAS Y ASOCIADOS	68.400	-
CIA. TRANSPORTE TRAPESAM	30.000	-
LATSERCONS S.A.	27.000	27.000
<b>TOTAL</b>	<b>508.275</b>	<b>5.388.006</b>

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.

Se registra un anticipo de Cliente por \$ 117.105,67 USD como no corriente, ya que la administración se sustenta en un acta de entrega que se extiende más del corto plazo.

**NOTA 21 – PASIVOS LABORALES**

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de los pasivos laborales corrientes son como sigue:

DESCRIPCION	2019	2018
APORTES Y RETENCIONES POR PAGAR AL IESS	84.052	125.767
PARTICIPACIÓN UTILIDAD TRABAJADORES	152.968	166.744
CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS	1.781.541	885.083
<b>TOTAL</b>	<b>2.018.560</b>	<b>1.177.594</b>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle de las Cuentas por pagar empleados:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

DESCRIPCION	2019	2018
SUELDOS POR PAGAR	1.037.086	268.569
LIQUIDACIONES DE HABERES POR PAGAR	520.647	239.176
DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	23.487	29.001
DECIMO CUARTO SUELDO POR PAGAR	45.863	79.433
VACACIONES POR PAGAR	154.458	268.904
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.781.541</u></b>	<b><u>885.083</u></b>

**NOTA 22 – IMPUESTOS POR PAGAR**

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de los Impuestos por pagar corrientes son como sigue:

DESCRIPCION	2019	2018
RETENCIONES DE IVA REALIZADAS	121.501,98	98.170,56
RETENCIONES EN LA FUENTE REALIZADAS	65.774,21	60.928,30
IMPUESTO A LA RENTA EMPLEADOS	23.930,07	24.902,53
IMPUESTO A LA RENTA EMPRESA	-	420.750,44
<b>TOTAL</b>	<b><u>211.206,26</u></b>	<b><u>604.751,83</u></b>

**NOTA 23 – OBLIGACIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de Obligaciones financieras no corrientes, de clientes es como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

DESCRIPCION	2019	2018
BANCO DE GUAYAQUIL OP.281959	-	33.842,76
BANCO DE GUAYAQUIL OP.283976	-	66.106,16
BANCO DE GUAYAQUIL OP.285932	-	53.792,08
BANCO DE GUAYAQUIL OP.288490	-	39.241,57
BANCO DE GUAYAQUIL OP.290973	-	67.323,21
BANCO DE GUAYAQUIL OP.290974	-	43.434,14
BANCO DE GUAYAQUIL OP.292865	-	73.772,17
BANCO DE GUAYAQUIL OP.294102	-	49.135,50
BANCO DE GUAYAQUIL OP.297192	9.301,52	62.255,85
BANCO DE GUAYAQUIL OP.298655	73.541,75	351.574,06
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL OP. 167143	35.000,00	105.000,00
BANCO DE GUAYAQUIL OP.203396	245.588,95	637.334,73
BANCO PACIFICO OP. P40124380	-	601.552,57
BANCO PACIFICO OP. P40125139	-	183.399,31
BANCO PACIFICO OP. P40128555	-	796.387,14
BANCO PACIFICO OP. P40134420	-	267.911,90
BANCO PACIFICO OP. P40137070	-	931.139,91
BANCO PACIFICO OP. P40139494	-	727.395,48
BANCO DE GUAYAQUIL OP.234774	63.585,14	303.974,59
BANCO PACIFICO OP. P40150058	-	1.505.104,20
BANCO PACIFICO OP. P40156270	-	496.454,04
<b>TOTAL</b>	<b>427.017,36</b>	<b>7.396.131,37</b>

Mediante cesión de derechos fiduciarios, registrada en la Notaría Cuadragésima del cantón Quito, de la Dra. Paola Catalina Andrade Torres, con escritura de fecha 24 de enero de 2020, la Sra. María Fernanda Farto Ribadeneyra, accionista de la Compañía hasta agosto de 2019, realiza la cesión del 46.25% de sus derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil San Patricio, a favor de Eseico S.A. Por tanto el registro de dicha escritura no procede realizarlo en el periodo auditado 2019.

En base a esta escritura se realizan dos nuevas cesiones de derechos fiduciarios de Eseico S.A., para cancelar operaciones crediticias, a favor de Banco Pacífico y Banco del Austro.

No se ha procedido a registrar el sustento legal de la resolución tomada por los Accionistas para realizar este proceso, dentro del periodo auditado; y estas cesiones se elevan a escritura pública legalmente en el periodo 2020, el 12 de marzo y 12 de junio respectivamente. La Compañía procede a dar de baja las obligaciones de Banco Pacífico y Banco de Austro al 31 de diciembre de 2019, lo cual no es procedente, por cuanto las obligaciones se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019, por parte de la Compañía Eseico S.A. hacia los Bancos Pacífico y Austro.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

Corresponde a créditos otorgados por Instituciones Financieras nacionales a largo plazo, el cual se detalla como sigue:

ACREEDOR	DETALLE	PLAZO	TASA	FECHA EMISION	MONTO INICIAL		
						2019	2018
Banco Guayaquil	OP. 281959	60 meses	8,95%	29/5/2015	306.000,00	-	33.842,76
Banco Guayaquil	OP. 283976	60 meses	8,95%	30/6/2015	500.000,00	-	66.106,16
Banco Guayaquil	OP. 285932	60 meses	8,95%	30/7/2015	350.000,00	-	53.792,08
Banco Guayaquil	OP. 288490	60 meses	8,95%	25/9/2015	200.000,00	-	39.241,57
Banco Guayaquil	OP. 290973	60 meses	8,95%	20/10/2015	310.000,00	-	67.323,21
Banco Guayaquil	OP. 290974	60 meses	8,95%	20/10/2015	200.000,00	-	43.434,12
Banco Guayaquil	OP. 292865	60 meses	8,95%	23/11/2015	310.000,00	-	73.772,17
Banco Guayaquil	OP. 294102	60 meses	8,95%	18/12/2015	190.000,00	-	49.135,50
Banco Guayaquil	Op. 297192	60 meses	8,95%	29/2/2016	208.000,00	9.301,52	62.255,85
Banco Guayaquil	Op. 298655	60 meses	8,95%	31/3/2016	1.100.000,00	73.541,75	351.574,06
Banco Guayaquil	OP. 203396	60 meses	8,95%	20/7/2016	1.450.000,00	-	637.334,73
Banco Guayaquil	OP. 234774	360 días	9,33%	23/3/2018	675.000,00	63.585,14	303.974,59
CFN	Op. 167143	1080 días	8,68%	30/5/2016	350.000,00	35.000,00	105.000,00
Banco Guayaquil	Op. 203396	60 meses	8,95%	20/7/2016	1.450.000,00	245.588,95	-
Banco del Pacifico	Op. P40125139	2520 días	7,50%	18/9/2017	250.000,00	-	183.399,31
Banco del Pacifico	Op. P40124380	2520 días	7,50%	8/9/2017	820.000,00	-	601.552,57
Banco del Pacifico	Op. P40128555	2520 días	7,50%	31/10/2017	1.070.000,00	-	796.387,14
Banco del Pacifico	Op. P40134420	2520 días	7,50%	27/12/2017	350.000,00	-	267.911,90
Banco del Pacifico	Op. P40137070	2520 días	7,50%	26/1/2018	1.200.000,00	-	931.139,91
Banco del Pacifico	Op. P40139494	2520 días	7,50%	27/2/2018	925.000,00	-	727.395,48
Banco del Pacifico	Op. P40150058	2520 días	7,50%	24/4/2018	1.865.000,00	-	1.505.104,20
Banco del Pacifico	Op. P40156270	2521 días	7,50%	11/6/2018	600.000,00	-	496.454,04
<b>TOTAL</b>						<b>427.017,36</b>	<b>7.396.131,35</b>

**NOTA 24 – LEASING FINANCIERO LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de esta cuenta corresponde a contratos por arrendamientos financiero (leasing) con el Banco de Guayaquil, el cual es como sigue

Acreedor	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Banco de Guayaquil	-	18.859	213.899	718.147
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>18.859</b>	<b>213.899</b>	<b>718.147</b>

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 período de vigencia del contrato en mención.

El detalle al 2019 y 2018 se presenta como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

ACREEDOR	DETALLE	PLAZO	TASA	Fecha de Emision	2019	2018
Banco Guayaquil	LD-212946	60 meses	8,95%	22/2/2017		24.012,42
Banco Guayaquil	LD-212951	60 meses	8,95%	22/2/2017	18.858,87	26.262,93
Banco Guayaquil	LD-212952	60 meses	8,95%	21/2/2017		18.352,60
Banco Guayaquil	LD-212955	60 meses	8,95%	22/2/2017		21.524,73
Banco Guayaquil	LD-212956	60 meses	8,95%	22/2/2017		21.524,73
Banco Guayaquil	LD-213080	60 meses	8,95%	24/2/2017		15.989,70
Banco Guayaquil	LD-213084	60 meses	8,95%	24/2/2017		17.509,12
Banco Guayaquil	LD-214584	60 meses	8,95%	17/3/2017		17.898,08
Banco Guayaquil	LD-214577	60 meses	8,95%	31/3/2017		17.472,70
Banco Guayaquil	LD-214578	60 meses	8,95%	31/3/2017		30.262,49
Banco Guayaquil	LD-214581	60 meses	8,95%	31/3/2017		22.002,91
Banco Guayaquil	LD-214579	60 meses	8,95%	5/4/2017		22.006,63
Banco Guayaquil	LD-214582	60 meses	8,95%	5/4/2017		42.370,38
Banco Guayaquil	LD-214583	60 meses	8,95%	5/4/2017		22.002,91
Banco Guayaquil	LD-215081	60 meses	8,95%	11/4/2017		24.545,44
Banco Guayaquil	LD-215981	60 meses	8,95%	11/4/2017		22.002,91
Banco Guayaquil	LD-215982	60 meses	8,95%	21/4/2017		27.024,60
Banco Guayaquil	LD-216299	60 meses	8,95%	25/4/2017		24.711,95
Banco Guayaquil	LD-219448	60 meses	8,95%	26/6/2017		19.042,16
Banco Guayaquil	LD-219449	60 meses	8,95%	24/7/2017		17.791,51
Banco Guayaquil	LD-219450	60 meses	8,95%	20/7/2017		14.689,40
Banco Guayaquil	LD-238813	60 meses	8,95%	23/5/2018		22.087,71
Banco Guayaquil	LD-239011	60 meses	8,95%	28/5/2018		32.647,73
Banco Guayaquil	LD-239089	60 meses	8,95%	28/5/2018		23.037,77
Banco Guayaquil	LD-239524	60 meses	8,95%	29/5/2018		72.144,86
Banco Guayaquil	LD-239608	60 meses	8,95%	4/6/2018		27.308,86
Banco Guayaquil	LD-239609	60 meses	8,95%	4/6/2018		26.110,53
Banco Guayaquil	LD-239987	60 meses	8,95%	13/6/2018		17.674,53
Banco Guayaquil	LD-240519	60 meses	8,95%	15/6/2018		23.300,81
Banco Guayaquil	LD-240900	60 meses	8,95%	26/6/2018		43.394,63
Banco Guayaquil	LD-240902	60 meses	8,95%	26/6/2018		41.328,96
Banco Guayaquil	LD-240544	60 meses	8,95%	15/6/2018		21.191,88
Banco Guayaquil	LD-242770	60 meses	8,95%	18/7/2018		22.751,46
Banco Guayaquil	LD-242775	60 meses	8,95%	25/7/2018		23.640,36
Banco Guayaquil	LD-242910	60 meses	8,95%	18/7/2018		22.832,84
Banco Guayaquil	LD-246591	60 meses	8,95%	21/9/2018		14.675,33
Banco Guayaquil	LD-247980	60 meses	8,95%	1/10/2018		28.917,58
<b>TOTALES</b>					<b>18.858,87</b>	<b>932.046,14</b>

Los leasing corresponden a vehículos otorgados a ciertos empleados de campo y para el periodo 2019, se traspasa su primera intensión de compra de la Compañía a cada empleado, a la par del saldo de la deuda, con documentación soporte y firma de cada traspaso en el banco.

**NOTA 25 – CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de Cuentas por pagar relacionadas no corrientes se detallan como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
GALARZA ANDRADE RAMIRO LEONARD	52.275,00	-
INMOBILIARIA REFORMA	39.134,00	39.134,00
CONSERMIN	-	1.956.081,00
<b>TOTAL</b>	<b><u>91.409,00</u></b>	<b><u>1.995.215,00</u></b>

**NOTA 26 – OTROS PASIVOS NO OCORRIENTES**

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de Otros pasivos no corrientes se detallan como sigue:

<b><u>DESCRIPCION</u></b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
RETENCIONES SUBCONTRATISTAS	260.363,89	267.594,88
RETENCIONES EMPLEADOS (LEASING)	118.918,49	476.003,81
<b>TOTAL</b>	<b><u>379.282,38</u></b>	<b><u>743.598,69</u></b>

**NOTA 27 – JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de jubilación patronal y desahucio, es como sigue:

<b>DESCRIPCION</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
PROVISION DESAHUCIO	114.108,13	165.313,65
PROVISION JUBILACION PATRONAL	224.407,89	292.631,59
<b>TOTAL</b>	<b><u>338.516,02</u></b>	<b><u>457.945,24</u></b>

El movimiento de las provisiones para la jubilación patronal y bonificación por desahucio de los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

	<u>Provisión</u>		<u>Total</u>
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Bonificación por desahucio</u>	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	292.632	165.313	457.945
Incremento de la provisión por:			
Costo laboral	36.278	11.378	47.656
Costo financiero	9.064	4.597	13.661
Pérdida (ganancia actuarial)	(2.164)	(652)	(2.816)
Disminución por salidas	(111.402)	(66.529)	(177.930)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<u>224.408</u>	<u>114.108</u>	<u>338.515</u>

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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

**NOTA 28 - PATRIMONIO**

**Capital Acciones**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 5.614.600 acciones de US\$ 1.00, cada una.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el Detalle del Capital Pagado, es como sigue:

<b>DESCRIPCION</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
MARIA FERNANDA FARTO	-	2.835.373,00	<b>0,00%</b>
RAMIRO GALARZA ANDRADE	3.857.230,00	1.021.857,00	<b>68,70%</b>
LEONARDO GALARZA IZQUIERDO	1.757.370,00	1.757.370,00	<b>31,30%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.614.600,00</b>	<b>5.614.600,00</b>	

**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 2019, la reserva legal representa el 10% del capital social de la Compañía.

<b>DESCRIPCION</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
RESERVA LEGAL	584.264,14	584.264,14
RESERVA FACULTATIVA	10,37	10,37
<b>TOTAL</b>	<b>584.274,51</b>	<b>584.274,51</b>

**Aportes para Futura Capitalización**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
RAMIRO LEONARDO GALARZA ANDRADE	3.008.415,46	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.008.415,46</b>	-

Mediante cesión de derechos fiduciarios, registrada en la Notaría Cuadragésima del cantón Quito, de la Dra. Paola Catalina Andrade Torres, con escritura de fecha 24 de enero de 2020, la Sra. María Fernanda Farto Ribadeneyra, accionista de la Compañía hasta agosto de 2019, realiza la cesión del 46.25% de sus derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil San

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

Patricio, a favor de Eseico S.A. Por tanto el registro de dicha escritura no procede realizarlo en el periodo auditado 2019.

Por procedimientos legales, el registro notarial de la escritura en mención se culminó el 24 de enero de 2020; y, consta en acta #21, de 31 de diciembre de 2019 en la cual se pone en conocimiento la decisión de la Señora María Fernanda Farto Ribadeneyra de ceder a la Compañía a través de un aporte de capital en especie, equivalente a cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América (\$ 4'385.400,00), mediante la cesión del 80% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Patricio. Informa también que mediante acuerdo privado con la Señora Farto, se acordó que la cuenta por pagar por su aporte, sea transferida a favor de Ramiro Galarza Andrade. En tal sentido propone a la Junta General, que dicho valor de la cuenta que tiene Eseico S.A. por pagar que tiene un valor de USD \$ 3'008.415,46, sea cedida para la cuenta "Aportes futuras capitalizaciones" de Eseico S.A., para capitalizar el siguiente ejercicio fiscal. Lo cual es aprobado por unanimidad.

**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

**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 conoce la pérdida del periodo actual y sobre el periodo anterior decidió acumular las utilidades, como consta en actas. 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 A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

DESCRIPCION	2019	2018
UTILIDADES ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES	3.219.776,86	2.710.822,87
PERDIDA DEL EJERCICIO ANTERIOR	-40.023,21	-40.023,21
SUPERAVIT POR REVALUACION INVERSIONES	0,00	2.107.999,35
SUPERAVIT POR REVALUACION DERECHOS FIDUCIARIOS	3.224.134,22	0,00
SUPERAVIT POR REVALUACION PPE	1.776.770,64	1.776.771,00
GANANCIA / PERDIDA ACTUARIAL POR JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO	-3.019,10	-5.835,05
RESULTADOS ACUMULADOS PRIMERA VEZ NIIF	-1.155.162,26	-1.155.162,26
UTILIDAD O PERDIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO	<u>-3.966.755,70</u>	<u>508.953,99</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>3.055.721,45</u></b>	<b><u>5.903.526,69</u></b>

**NOTA 29 – 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 2019 las ventas fueron de US\$ 13'428.578.85 (US\$32'921.231 al 31 de diciembre del 2018).

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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
 ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
 Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
 En Dólares de los Estados Unidos de América**

Producto o servicio	Obligación de desempeño y términos de pago	Reconocimientos de Ingresos
		NIIF 15 (aplicable a partir 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><b><u>Formas de pago</u></b></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>

**NOTA 30 – COSTOS DE OPERACION**

En el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, los costos de venta son como sigue:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

DESCRIPCION	2019	2018
MANO DE OBRA	3.019.843	7.309.096
MATERIALES	3.649.882	8.970.529
ALQUILER	273.046	1.303.023
DEPRECIACIONES	812.096	1.421.941
MANTENIMIENTO	816.638	2.151.776
TRANSPORTE	147.700	1.197.591
SEGURO	163.588	390.740
COSTOS INDIRECTOS	850.357	2.121.292
<b>TOTAL</b>	<b>9.733.151</b>	<b>24.865.988</b>

**NOTA 31 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS**

Un detalle de los gastos de administración y ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

DESCRIPCION	2019	2018
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	2.284.247	2.915.021
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL Y FONDOS R.	462.288	576.886
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	517.989	582.470
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	-	166.744
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERS. NAT.	400.485	81.778
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	44.723	44.654
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	257.340	175.009
COMISIONES	24.623	42.773
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	527	8.086
COMBUSTIBLES	8.305	19.149
SEGUROS Y REASEGUROS	75.624	183.437
SUMINISTROS Y MATERIALES	20.876	36.150
TRANSPORTE	30.928	66.168
GASTOS DE GESTIÓN	28.578	46.267
GASTOS DE VIAJE	65.160	113.163
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	112.776	170.532
NOTARIOS, REGISTRADOR PROPIEDAD O MERCANTIL	31.311	38.026
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	73.445	193.516
DEPRECIACIONES	44.237	32.787
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS	770.467	-
PERDIDA EN INVERSIONES EN ACCIONES	475.689	-
PERDIDA EN CARTERA	775.621	-
OTROS GASTOS	1.527.425	1.334.387
<b>TOTAL</b>	<b>8.032.665</b>	<b>6.827.003</b>

**NOTA 32 – INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

Los ingresos y gastos financieros se componen de lo siguiente:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gastos Financieros</b>		
INTERESES OBLIGACIONES BANCARIAS	810.912	944.969
INTERÉS EMISIÓN DE OBLIGACIONES	353.377	481.224
COMISIONES BANCARIAS	68.295	67.629
OTROS GASTOS FINANCIEROS	15.460	20.684
<b>TOTAL</b>	<b>1.248.043</b>	<b>1.514.506</b>
<b>Ingresos Financieros</b>		
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	-	196
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>196</b>

**NOTA 33 – OTROS INGRESOS Y EGRESOS**

Los otros ingresos y egresos se componen de lo siguiente:

<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
UTILIDAD CESIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS SAN PATRICIO	-	522.745
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS	503.331	249.078
UTILIDAD EN CIERRE CONTRATOS LEASING EMPLEADOS	473.517	-
INGRESOS VARIOS	641.676	486.287
<b>TOTAL</b>	<b>1.618.524</b>	<b>1.258.109</b>
<b>OTROS EGRESOS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
MULTAS Y RETENCIONES	-	35.685
PÉRDIDA VENTA TÍTULOS VALORES	-	4.116
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>39.801</b>

**NOTA 34 – PARTES RELACIONADAS**

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fueron identificadas y reveladas debidamente en su respectiva Nota Por Cobrar o Por Pagar.

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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

La compañía como parte de su relación comercial, participa en ciertos consorcios en los proyectos:

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 Aireación, 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 - Pichincha.- Subtramo El Rodeo San Plácido - Pichincha; Subtramo Portoviejo El Rodeo San Sebastian 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%
Jama Pedernales	Construcción del sistema de agua potable para el cantón Pedernales y rehabilitación del sistema de Agua Potable para la ciudad de Jama y el Puerto Pesquero El Mata.	100%
Esecon	Contrato De Construcción Lpi-002-Gadm Ugp-2017: Sistemas De Agua Potable Y Alcantarillado En La Parroquia De Manta (Grupo 1)	51%

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,

El resumen de las transacciones con los consorcios, por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2019 y 2018, se revela en cada Nota respectiva a Relacionados tanto del Activo, como del Pasivo.

### **Remuneraciones al personal clave de la Gerencia**

Los montos pagados al personal clave de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 fueron:

- \$ 365.583.33 USD, de sueldos y salarios de presidente ejecutivo, gerente de producción, gerente de puertos, gerente administrativo financiero, gerente de contabilidad, asesor técnico y gerente de recursos humanos.
- \$ 76.787.88 USD, de beneficios sociales de dicho personal.

Su comparativo es de \$ 512.700 USD y \$ 107.091.99 USD, respectivamente en el periodo 2018.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**NOTA 35 – CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía tiene los siguientes compromisos y contingencias:

**Contingencias:**

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía tiene litigios que es se generaron en su mayoría por despidos de empleados y falta de liquidez de la Compañía para pago de proveedores, representan el registro de contingencias futuras en los estados financieros.

De acuerdo a la política contable de la Compañía reconoce una provisión por obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; y, 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.

De acuerdo a la respuesta de la Circular de Abogados, sobre los juicios actuales no se determina cifras para una provisión, ya que se encuentran en una etapa en donde no es posible dar una cifra real o estimada de contingencia financiera, ya que los juicios tienden a estar sobredimensionados por los demandantes y el departamento legal cuenta con los soportes de descargo.

**NOTA 36 – 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:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

### **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.

### **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.

### **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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**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.

**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.

**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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

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:

- 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
- Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 es como sigue:

DESCRIPCION	2019	2018
Total Pasivos	17.913.617	33.677.432
Menos: efectivo y equivalentes del efectivo	16.035	2.741.227
Deuda neta	17.897.582	30.936.205
Patrimonio, neto	12.263.012	12.102.402
Índice deuda-patrimonio,neto ajustado	1,46	2,56

### **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.

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:

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

- 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 37 – 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 \$ 6.000.000 USD 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 \$ 3'000.000 USD hasta \$ 5'999.999 USD 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.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS  
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.  
Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018  
En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

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

- 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 38 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 1ro de mayo de 2020. 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, adicional a lo revelado en la Nota 17, con respecto a Mercado de Valores.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del informe de auditoría 25 de junio de 2020 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Dirección de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, adicional al evento subsecuente revelado en la Nota 17, con respecto a Mercado de Valores.

Es importante señalar la situación crítica que se encuentra atravesando el país y el mundo y por el mismo hecho a fin de controlar la pandemia mundial del Coronavirus, a partir del 16 de marzo del 2020, el Gobierno Nacional emitió algunos Decretos Ejecutivos para controlar y disminuir la movilidad humana en el territorio ecuatoriano y evitar el contagio masivo del virus; dichas medidas incluyeron la declaratoria del estado de excepción por calamidad pública, toques de queda, suspensión de clases en todos los niveles, la limitación del derecho a la libertad de tránsito en el Ecuador, suspensión del trabajo presencial, restricción de vuelos nacionales e internacionales, de circulación del transporte interprovincial y de automóviles privados, cierre de restaurantes, cadenas rápidas de alimentos, cancelación de eventos públicos y privados masivos, etc..

Estos factores han generado una contracción importante en el desarrollo normal de las actividades comerciales, productivas, económicas del país y de la Compañía, ocasionando que

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCCIEROS**  
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

sus actividades sean cerradas o limitadas, cuyos efectos, al momento, no ha sido posible cuantificar; sin embargo, es posible que tenga repercusión en los estados financieros futuros de la compañía.



---

Ramiro Galarza  
Presidente Ejecutivo



---

Ing. Mercedes Sáenz  
Gerente de  
Contabilidad