

Nota 1 Constitución y operaciones

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

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

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

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

2.2 Base de medición

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

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

2.4 Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

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

2.5 Negocio en marcha

Los estados financieros que se adjuntan fueron preparados sobre bases contables que se aplican a una empresa que se encuentra en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro según su constitución, la empresa a generados durante el ejercicio económico auditado ingresos, costos, gastos, 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 ha obtenido una Utilidad por la suma de USD. \$ 885.751,49 en sus operaciones. Esta situación indica que la Empresa se encuentra en marcha, y la rentabilidad que pueda generar la actividad del negocio depende de eventos futuros.

2.6 Período económico

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

2.7 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

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

Nota 3 Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.3 Activos y Pasivos Financieros.-

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

3.3.1 Préstamos y Partidas por Cobrar

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

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

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

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

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

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

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

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

3.3.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

3.3.3 Baja de activos y pasivos financieros

- Activos financieros

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

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

- Pasivos financieros

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

3.4 Inventarios

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

3.5 Activos por impuestos corrientes

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

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

3.6 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

- a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

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

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

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

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

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

3.6.1 Depreciación Acumulada

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

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

3.6.2 Años de vida útil estimada

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

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

3.7 Deterioro del valor de los activos (no financieros)

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

3.8 Inversiones en asociadas

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

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

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

3.9 Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

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

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

3.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

3.10.1 Impuesto a la renta corriente

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

La tarifa de impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es del 22%, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2016, la tarifa será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

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

3.10.2 Impuesto a la renta diferido

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

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

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

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

3.11 Beneficios a los empleados

3.11.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

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

3.11.2 Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal

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

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

Provisión por Desahucio

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

3.12 Ingresos por Obra y Costos de obras

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

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

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

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

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	01 de enero de 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	01 de enero de 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	01 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	01 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros. 1 de enero del 2018	01 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	01 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de Ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	01 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	01 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	01 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Descripción	2016	2015
Fondos de Caja Chica	3.400,00	3.500,00
Fondo rotativo	41.669,70	23.731,91
Bancos locales	254.565,77	249.770,75
Bancos del exterior	57.674,20	5.753,90
Inversión	2.500.000,00	0,00
Total	2.867.309,67	282.756,56

(i) La inversión corresponde a Certificado de Ahorro a Plazo en el Banco del Pacífico, por USD\$ 2.500.000 a 15 días, con vencimiento el 13/01/2017.

Nota 5 Cuentas por cobrar clientes no relacionados

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

Descripción	2016	2015
Gobierno Autónomo Descentralizado - Duran	741.517,95	1.819.894,60
Gobierno Autónomo Descentralizado - Orellana	831.511,06	1.439.419,45
Empmaps - Quitumbe	1.116.018,83	973.633,82
Uscocovich Centeno Roberto Fabrizzio	596.030,36	596.030,36
Ecapag	497.808,01	530.071,55
Etapa Ep	151.145,14	378.443,95
El Diario Ediasa	-	215.199,99
Constructora Norberto Odebrecht S.A.	-	34.826,10
Importadora Multilíneas S.A.	19.484,20	19.484,20
Acería del Ecuador C.A.	-	625,86
Ecuador Estratégico Pedernales Jama	1.234.880,59	-
Macías Ortega Luis Xavier Bill	200.000,00	-
Total	5.388.396,14	6.007.629,88

Nota 6 Cuentas por cobrar clientes relacionados

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de \$ 7.918.675,69 y \$ 484.383,31, respectivamente, se considera como partes relacionadas porque pertenecen a consorcios y acciones con asociadas, las mismas que se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros y está formado por:

Descripción	2016	2015
Valsolar Ecuador S.A.	298.479,64	304.793,09
Consortio Carrizal Chone	179.590,22	179.590,22
Consortio Eseico & Inhisa	380.235,19	-
Consortio Montecristi	3.237.255,42	-
Consortio Tarquí	256.622,53	-
Consortio San Plácido	3.486.492,69	-
Consortio Río Mataje	80.000,00	-
Total	7.918.675,69	484.383,31

Nota 7 Otras cuentas por cobrar

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

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo proveedores (i)	9.123.628,63	6.294.774,73
Garantías por cobrar	126.452,68	112.386,26
Préstamos empleados	77.498,20	82.348,74
Otras cuentas por cobrar a empleados	48.556,70	38.398,34
Anticipos subcontratistas	277.563,20	20.340,02
Total	9.653.699,41	6.548.248,09

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

Nota 8 Activos por Impuestos Corrientes

Los Activos por Impuestos Corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, por USD \$, 815.676,00 y USD \$ 517.573,98, respectivamente, está formado por el siguiente detalle:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta anticipado	288.885,81	433.974,77
Impuesto a la renta anticipado años anteriores	408.693,36	83.599,21
Crédito tributario del IVA	118.096,83	-
Total	815.676,00	517.573,98

Nota 9 Inventarios

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los componentes del inventario, en dólares de los Estados Unidos de América:

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está formado por la cantidad de USD \$ 6.058.983,63 y USD \$ 6.773.229,03, respectivamente, los mismos que se presentan al costo de adquisición, que no excede el valor de realización, en esta cuenta se registran varios materiales tales como tubería, hierro, cemento, tableros, tubos entre otros, se incluye la cuenta de importaciones en tránsito.

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inventario de suministros y materiales	4.158.161,66	5.671.154,14
Importaciones en tránsito	1.900.821,97	1.102.074,89
Total	6.058.983,63	6.773.229,03

Nota 10 Propiedades y equipos

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

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

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	22.798,96	152.798,96
Edificio	104.583,58	945.371,17
Muebles y enseres	14.118,03	14.118,03
Maquinaria y equipo	6.186.755,89	6.151.144,43
Equipo de computación	74.226,20	73.076,20
Vehículos	3.363.335,65	2.960.091,43
Repuestos y herramientas	122.207,28	122.207,28
Depreciaciones acumuladas	(4.893.321,55)	(4.153.494,31)
Edificios avalúo	58.271,03	58.271,03
Maquinaria y equipo avalúo	533.434,36	551.371,53
Vehículos y equipo transporte avalúo	150.675,27	150.675,27
Muebles y enseres avalúo	13.770,70	13.770,70
Depreciación acumulada avalúo	(312.317,39)	(283.894,21)
Total	5.438.538,01	6.765.607,61

A continuación se presenta el movimiento:

<u>Descripción</u>	<u>Saldos al 31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas / Bajas</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Saldos al 31/12/2016</u>
Costo:					
Terrenos	152.798,96	-	(130.000,00)		22.798,96
Edificios	1.003.642,20		(840.787,59)		162.854,61
Maquinaria y Equipo	6.702.515,96	62.474,29	(44.800,00)		6.720.190,25
Vehículos y Eq. Transporte	3.110.767,70	403.244,22			3.514.011,92
Muebles y Enseres	27.888,73				27.888,73
Equipo Cómputo	73.076,20	1.150,00			74.226,20
Repuestos y Herramientas	122.207,28	-			122.207,28
Subtotal	11.192.897,03	466.868,61	(1.016.587,59)		10.644.177,95
Depreciación acumulada:	(4.437.389,62)	-		(768.260,42)	(5.205.639,94)
Total neto	6.765.607,61	466.868,61	(1.016.587,59)	(768.260,42)	6.438.638,01

Al 31 de diciembre de 2016, existen activos dados en garantía por la cantidad de USD\$ 4.626.859,83, originadas por lo obligaciones financieras a corto y largo plazo. Véase Nota 14 y 17.

Nota 11 Activos por Impuestos diferidos

El saldo al 31 de diciembre de 2016, está formado por activos por impuestos diferidos que corresponden a las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de los activos, el componente implícito corresponde a la amortización del costo financiero del leasing de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos por Impuestos diferidos	50.208,15	49.512,12
Componente Implícito	17.026,04	19.540,94
Total	67.234,19	69.053,06

Nota 12 Inversiones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se presentan las siguientes inversiones, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción		2016	2015
Consermín	(i)	5.320.117,13	6.166.688,86
Valsolar Ecuador S.A.	(ii)	315.200,00	315.200,00
Derechos Fiduciarios San Patricio	(iii)	4.245.929,00	4.240.000,00
Total		9.881.246,13	10.721.888,86

- (i) En la Empresa Consermín, se mantiene el 30.50% del paquete accionario, empresa que presenta un patrimonio total al 31 de diciembre de 2016 por el valor de \$ 17.443.007,08, por el cual se hace la valoración de VPP, se registra al 31 de diciembre de 2016 una disminución de USD\$ (846.571,73).
- (ii) En la Empresa Valsolar Ecuador S.A., está registrado el valor de la inversión que corresponde al 30% del paquete accionario.
- (iii) En Derechos Fiduciarios San Patricio, ESEICO S.A. tiene el 80% de los derechos fiduciarios.

Nota 13 Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción		2016	2015
Proveedores		7.276.905,55	3.839.157,05
Total		7.276.905,55	3.839.157,05

A continuación se presenta el detalle de los saldos con proveedores al 31 de diciembre de 2016:

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

Descripción	2016
Aceros Y Afines Conacero S.A.	219.075,84
Chubb Seguros Ecuador S.A.	96.431,53
Comfaseg Cia.Ltda.	66.315,02
Compañía De Transportes Javtransa S.A	89.710,37
Compañía Verdu Sociedad Anónima	81.750,00
Conaulo C.A.	56.651,91
Díacelec S.A.	197.776,11
Espinoza Ormaza Luis Fernando	352.816,49
Exxonmobil Ecuador Cía. Ltda.	149.808,93
Farto Ribadeneyra Marla Fernanda	115.269,82
Fecorsa Industrial y Comercial S.A.	148.510,00
Galarza Andrade Gladys Taliana	140.859,73
Industrial Galarza Andrade Cia. LTDA	123.572,43
López Paredes Giovanni	163.878,58
Orcena Lerma Richard	71.212,23
Oriente Seguros S.A.	228.353,41
Plásticos Rival Cía. Ltda.	314.473,42
Tubacon Del Ecuador, Tuberías, Accesorios y Constr	408.667,03
Consortio Eselco & Inhisa	315.307,65
Consortio Eselco Cuenca	227.698,83
Marpa Enterprice Inc	612.864,28
Fondos Rotativos por pagar	91.986,30
Cuentas por pagar provisión	811.895,64
Otros proveedores con saldos menores a USD\$ 50.000,00	2.192.020,00
Total	<u>7.276.905,55</u>

Nota 14 Obligaciones con Instituciones financieras

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2016	2015
Sobregiros por pagar	618.616,24	43.652,59
Obligaciones bancarias porción corriente (I)	2.249.239,04	5.370.765,44
Total	<u>2.867.855,28</u>	<u>5.414.418,03</u>

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

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

ACREEDOR	DETALLE	PLAZO	TASA	FECHA DE EMISION	MONTO INICIAL	2016	2015
Banco de Guayaquil	OP 201699	36 meses	8,93%	03/03/2013	480.000,00	-	45.279,37
Banco de Guayaquil	Op. 220062	36 meses	8,50%	30/08/2013	250.000,00	-	61.036,18
Banco de Guayaquil	OP.240495	36 meses	8,95%	25/03/2014	1.000.000,00	93.871,99	354.920,83
Banco Bolivariano	Op 246657	60 días	9,33%	27/04/2015	391.397,20	-	130.465,68
Banco Bolivariano	Op 253466	90 días	8,83%	30/11/2015	350.000,00	-	350.000,00
Banco de Guayaquil	Op.277405	36 meses	8,95%	31/03/2015	500.000,00	177.247,44	161.850,84
Banco de Guayaquil	Op 281959	60 meses	8,95%	28/05/2015	300.000,00	63.598,86	58.033,77
Banco de Guayaquil	Op 283976	60 meses	8,95%	30/06/2015	500.000,00	103.156,13	94.237,40
Banco de Guayaquil	Op 285932	60 meses	8,95%	30/07/2015	350.000,00	71.674,97	60.207,78
Banco de Guayaquil	Op 288490	60 meses	8,95%	25/09/2015	200.000,00	40.350,87	27.898,54
Banco de Guayaquil	Op 290973	60 meses	8,95%	20/10/2015	310.000,00	62.065,93	38.319,24
Banco de Guayaquil	Op 290974	60 meses	8,95%	20/10/2015	200.000,00	40.042,59	24.722,12
Banco de Guayaquil	Op 292655	60 meses	8,95%	23/11/2015	310.000,00	61.611,06	33.364,82
Banco de Guayaquil	Op 294102	60 meses	8,95%	18/12/2015	190.000,00	37.473,31	17.478,48
Banco de Guayaquil	Aval				500.000,00	-	500.000,00
Banco Pacifico	Op.40079342	720 días	8,95%	04/02/2015	1.200.000,00	54.390,56	671.481,14
Banco Pacifico	Op.40089363	720 días	8,95%	28/09/2015	300.000,00	118.614,70	146.546,10
Banco Pacifico	Op.40092514	210 días	8,95%	30/12/2015	2.569.555,82	-	2.569.555,82
Produbanco	Op.10100350732000	90 días	8,95%	28/12/2015	33.679,48	-	25.367,33
Banco de Guayaquil	OP. 297192	60 meses	8,95%	28/02/2016	208.000,00	40.389,59	-
Banco de Guayaquil	OP. 295655	60 meses	8,95%	31/03/2016	1.100.000,00	212.071,91	-
Banco de Guayaquil	OP. 203396	60 meses	8,95%	20/07/2016	1.450.000,00	127.481,13	-
Banco de Guayaquil	OP. 209280	360 días	9,33%	21/11/2016	300.000,00	300.000,00	-
Banco de Guayaquil	AVAL				400.000,00	-	-
Corporación Financiera Hack	OP. 165587	1020 días	8,68%	30/12/2015	\$ 350.000,00	175.000,00	-
Corporación Financiera Hack	OP. 167143	1800 días	8,68%	30/05/2016	\$ 350.000,00	70.000,00	-
TOTAL						2.249.239,04	6.370.765,44

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

Al 31 de diciembre de 2016, las obligaciones financieras con el Banco de Guayaquil, están garantizadas con activos de la Compañía por un total de USD\$ 4.087.874,13 y las obligaciones financieras con el Banco del Pacífico, están garantizadas con activos de la Compañía por un total de USD\$ 538.985,70, totalizado las prendas por la cantidad de USD\$ 4.626.859,83. Véase Nota 37.

Nota 15 Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción		2016	2015
Administración Tributaria	(i)	798.015,07	622.350,13
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	(ii)	121.270,51	127.033,41
Beneficios a Empleados	(iii)	977.452,57	1.044.672,73
Dividendos por pagar	(iv)	11.033,05	31.107,86
Total		1.907.771,20	1.825.164,13

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

(i) Obligaciones con la Administración Tributaria

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IVA por pagar	302,14	424.131,64
Retenciones de IVA realizadas	255.442,48	56.435,48
Retenciones en la Fuente realizadas	87.635,57	25.975,38
Impuesto a la renta empleados	15.830,99	6.927,01
Impuesto a la renta corriente	438.803,89	108.880,62
Total	<u>790.015,07</u>	<u>622.350,13</u>

(ii) Obligaciones con el IESS

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aportes patronal y personal	84.795,86	90.192,50
Fondos de reservas por pagar	8.783,97	9.846,89
Préstamos IESS por pagar	27.690,68	26.994,02
Total	<u>121.270,51</u>	<u>127.033,41</u>

(iii) Obligaciones por beneficios a empleados

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos por pagar	247.152,95	580.833,23
Liquidación de haberes por pagar	70.967,78	94.288,51
Décimo tercer sueldo	35.713,95	40.346,13
Décimo cuarto sueldo	58.114,33	61.108,05
Vacaciones	331.758,49	238.768,28
Participación trabajadores	233.745,07	29.320,53
Total	<u>977.452,57</u>	<u>1.044.672,73</u>

(iv) Dividendos por pagar

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Galarza Andrade Gladys Tatiana	11.033,05	11.033,05
Galarza Andrade Leonardo Esteban	-	20.074,81
Total	<u>11.033,05</u>	<u>31.107,86</u>

Nota 16 Anticipo de Clientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes a corto plazo	1.742.775,02	227.541,47
Total	<u>1.742.775,02</u>	<u>227.541,47</u>

A continuación se presenta el detalle de los saldos con proveedores al 31 de diciembre de 2016:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>
Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional	1.615.775,02
Arleaga Cedeño Abel	7.000,00
Plasticaucho Industrial S.A.	75.000,00
Proindesa Proyectos de Desarrollo Inmobiliario S.A.	35.000,00
Valsolar Ecuador S.A.	10.000,00
Total	<u>1.742.775,02</u>

Nota 17 Obligaciones con Instituciones financieras no corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por el valor de USD\$ 4.309.074,51 y USD\$ 3.022.174,44, a continuación el detalle:

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

ACREEDOR	DETALLE	PLAZO	TASA	FECHA EMISIÓN	MONTO INICIAL	2016	2015
Banco Esmeralda	Op. 21164/207700	43 meses	9,43%	19/11/2012	277.500,00		-
Banco de Guayaquil	Op. 231859	35 meses	8,93%	03/03/2013	410.000,00		-
Banco de Guayaquil	Op. 220061	35 meses	8,90%	30/03/2013	290.000,00		-
Banco de Guayaquil	Op. 223114/223163	60 días	9,33%	29/11/2013	400.000,00		-
Banco de Guayaquil	Op. 240455	36 meses	8,95%	25/03/2014	1.000.000,00		-
Banco Esmeralda	Op. 244557	50 días	9,33%	27/04/2015	391.397,20		173.954,40
Banco de Guayaquil	Op. 240455	36 meses	8,95%	25/03/2014	1.000.000,00		93.871,93
Banco de Guayaquil	Op. 277405	36 meses	8,95%	31/03/2015	500.000,00	45.874,16	224.121,69
Banco de Guayaquil	Op. 281559	60 meses	8,95%	29/05/2015	305.000,00	179.652,21	241.249,57
Banco de Guayaquil	Op. 283976	60 meses	8,95%	30/05/2015	500.000,00	307.605,97	465.762,69
Banco de Guayaquil	Op. 285997	60 meses	8,95%	30/05/2015	350.000,00	218.117,25	269.792,22
Banco de Guayaquil	Op. 282450	60 meses	8,95%	25/09/2015	200.000,00	131.750,59	172.101,46
Banco de Guayaquil	Op. 290973	60 meses	8,95%	20/10/2015	110.000,00	70.614,83	271.650,76
Banco de Guayaquil	Op. 290974	60 meses	8,95%	20/10/2015	200.000,00	135.235,29	175.277,84
Banco de Guayaquil	Op. 292865	60 meses	8,95%	23/11/2015	310.000,00	215.024,12	276.635,18
Banco de Guayaquil	Op. 294102	60 meses	8,95%	18/12/2015	150.000,00	135.013,21	172.521,52
Banco Pacifico	Op. P40079342	720 días	8,95%	04/01/2015	1.200.000,00		54.390,56
Banco Pacifico	Op. P40069363	720 días	8,95%	28/09/2015	300.000,00		118.814,70
Corporación Financiera Nacional	Op. 165587	1080 días	8,68%	30/11/2015	350.000,00	175.030,00	350.000,00
Banco de Guayaquil	Op. 297192	60 meses	8,95%	29/01/2016	203.000,00	154.854,49	
Banco de Guayaquil	Op. 298655	60 meses	8,95%	31/03/2016	1.100.000,00	837.777,52	
Corporación Financiera Nacional	Op. 167143	1080 días	8,65%	30/05/2016	350.000,00	245.000,00	
Banco de Guayaquil	Op. 203396	60 meses	8,95%	20/07/2016	1.450.000,00	1.322.518,87	
TOTAL						4.309.074,51	3.022.174,44

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

Nota 18 Pasivos contrato arrendamiento financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por el valor de USD\$ 64.998,47 y USD\$ 178.840,86, a continuación el detalle:

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

ACREEDOR	DETALLE	PLAZO	TASA	Fecha de Emisión	2016	2015
Banco de Guayaquil	LD-244669	60 meses	8,95%	13/05/2011	122,64	2.343,23
Banco de Guayaquil	LD-248056	60 meses	8,95%	29/04/2011	29,64	2.375,66
Banco de Guayaquil	LD-250893	60 meses	8,95%	10/06/2012	196,35	4.637,93
Banco de Guayaquil	LD-249580	60 meses	8,95%	14/06/2011	4,34	1.837,97
Banco de Guayaquil	LD-252742	60 meses	8,95%	25/08/2011	-	5.847,54
Banco de Guayaquil	LD-253120	60 meses	8,95%	25/08/2011	-	2.853,11
Banco de Guayaquil	LD-253121	60 meses	8,95%	25/08/2011	-	2.831,10
Banco de Guayaquil	LD-258943	60 meses	8,95%	21/10/2011	85,20	4.902,11
Banco de Guayaquil	LD-271249	60 meses	8,95%	23/03/2012	1.484,37	11.107,76
Banco de Guayaquil	LD-269740	60 meses	8,95%	28/02/2012	1.292,70	8.176,44
Banco de Guayaquil	LD-269741	60 meses	8,95%	28/02/2012	621,65	3.951,44
Banco de Guayaquil	LD-271250	60 meses	8,95%	17/04/2012	1.544,94	8.206,95
Banco de Guayaquil	LD-274740	60 meses	8,95%	30/04/2012	992,21	4.033,14
Banco de Guayaquil	LD-273057	60 meses	8,95%	30/04/2012	992,21	4.033,14
Banco de Guayaquil	LD-287946	60 meses	8,95%	26/10/2012	6.950,78	14.497,99
Banco de Guayaquil	LD-287947	60 meses	8,95%	26/10/2012	6.991,38	14.538,59
Banco de Guayaquil	LD-293073	60 meses	8,95%	20/12/2012	5.931,25	12.657,85
Banco de Guayaquil	LD-292441	60 meses	8,95%	14/12/2012	7.762,35	14.683,87
Banco de Guayaquil	LD-292439	60 meses	8,95%	14/12/2012	8.378,15	18.557,49
Banco de Guayaquil	LD-219749	60 meses	8,95%	09/09/2013	8.599,08	14.372,56
Banco de Guayaquil	LD-219753	60 meses	8,95%	19/09/2013	13.019,23	22.394,99
TOTALES					64.998,47	178.840,86

Los contratos por arrendamiento mercantil corresponden a vehículos en leasing.

Nota 19 Cuentas por pagar diversas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por el valor de USD\$ 726.263,23 y USD\$ 891.378,73 a continuación el detalle:

Descripción	2016	2015
Farto María Fernanda	184.162,23	637.244,73
Galarza Andrade Ramiro Leonardo	9.817,00	25.000,00
Galarza Andrade Consuelo María	175.118,27	-
Galarza Andrade Gladys Tallana	100.000,00	100.000,00
Inmobiliaria Reforma	39.134,00	39.134,00
Galarza Andrade Leonardo Esteban	128.031,73	-
Ing. Leonardo Galarza Izquierdo	90.000,00	90.000,00
	726.263,23	891.378,73

Nota 20 Anticipo de Clientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los anticipos de clientes corresponden a los anticipos entregados a la firma de los contratos y son saldos de los proyectos en procesos de ejecución, a continuación el detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2016	2015
Municipio de Cuenca Etapa	52.767,20	163.080,83
Municipio Quito - Quitumbe	(112,06)	1.901.162,10
Hidrotambo	112.354,52	37.354,62
Municipio Duran	2.944.327,85	5.982.647,28
Emapag - Colector Matriz	-	478.851,39
Emapag - Tramo 3 Quinto Acueducto	1.467.718,03	2.242.283,33
Ecuador Estratégico - Jama / Pedernales	5.779.364,23	-
Consortio Montecristi	1.836.419,72	-
Esmeraldas - San Mateo	1.705.149,10	-
Consortio Spondylus	264.460,65	-
Consortio San Plácido	917.332,16	-
Consortio Tarqui	2.396.370,05	-
	<u>17.476.151,45</u>	<u>10.805.379,55</u>

Nota 21 Otros pasivos no corrientes

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

Descripción	2016	2015
Retenciones subcontratistas	41.115,14	40.749,15
Retenciones empleados (Leasing)	465.793,77	391.888,09
Emisión de obligaciones	(I) 846.988,29	1.262.782,54
Total	<u>1.363.897,20</u>	<u>1.695.419,78</u>

(I) Emisión de obligaciones

Acroedor	Plazo	Tasa	Fecha de Emisión	Monto Inicial	Saldo al 31/12/2015	Pagos a Diciembre 2016	Saldo al 31/12/2016
Fideicomiso	72 meses	8.25%	01/09/2015	1.539.978,73	1.262.782,54	415.794,25	846.988,29
				<u>1.539.978,73</u>	<u>1.262.782,54</u>	<u>415.794,25</u>	<u>846.988,29</u>

Nota 22 Provisiones benéficas a empleados

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por:

Descripción	2016	2015
Provisión Desahucio	117.395,76	66.468,59
Provisión Jubilación Patronal	192.374,93	189.211,14
Total	309.770,69	255.679,73

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

Nota 23 Pasivos diferidos

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

Descripción	2016	2015
Pasivos por impuestos diferidos	60.100,19	60.100,19
	60.100,19	60.100,19

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

Nota 24 Capital Social

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está formado por:

Descripción	2016	2015
Consuelo Galarza Andrade	-	1.515.942,00
María Fernanda Farto	2.835.373,00	2.835.373,00
Taliana Galarza Andrade	-	870.263,00
Leonardo Galarza Andrade	-	393.022,00
Ramiro Galarza Andrade	1.021.857,00	-
Leonardo Galarza Izquierdo	1.757.370,00	-
	5.614.600,00	5.614.600,00

El 01 de septiembre de 2016, la Empresa Eselco S.A. registra exitosamente en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, dos Oficios de Transferencia de Acciones dirigidos al Presidente Ejecutivo de Eselco S.A., Sr. Eco. Ramiro Galarza, las cuales que indican en resumen lo siguiente:

1. Con fecha 15 de julio de 2016, la compareciente Gladys Taliana Galarza Andrade, accionista de la compañía, decide transferir a título oneroso a favor del compareciente Sr. Leonardo Abraham Galarza Izquierdo, el derecho de la propiedad de 870.263 acciones, por un valor de USD \$ 150.000,00 y un valor de cada acción de USD \$ 0.1723 centavos de dólar aproximado; solicitando al Presidente Ejecutivo que se

registre la transferencia de las referidas acciones en el libro de acciones y accionistas a su cargo y se notifique a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. Se entrega el título accionario No. 52 que contiene 870.263 acciones a nombre de la compareciente Gladys Taliana Galarza Andrade, con finalidad de que se lo anule y se emita un título nuevo a nombre del cesionario Leonardo Abrahan Galarza Izquierdo.

- Con fecha 15 de julio de 2016, la compareciente Consuelo María Galarza Andrade, accionista de la compañía, decide transferir a título oneroso a favor del compareciente Sr. Ramiro Leonardo Galarza Andrade, el derecho de la propiedad de 628.835 acciones, por un valor de USD \$ 168.050,77 y un valor de cada acción de USD \$ 0.2672 centavos de dólar aproximado; solicitando al Presidente Ejecutivo que se registre la transferencia de las referidas acciones en el libro de acciones y accionistas a su cargo y se notifique a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. Se entrega el título accionario No. 49 que contiene 628.835 acciones a nombre de la compareciente Consuelo María Galarza Andrade, con finalidad de que se lo anule y se emita un título nuevo a nombre del cesionario Ramiro Leonardo Galarza Andrade.

Estos Oficios se encuentran registrados efectivamente en la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, con lo cual se da cumplimiento al Art. 189 de la Codificación de la Ley de Compañías y Resolución del SRI No. NAC-DGERCGC15-0000685.

Nota 25 Aporte futuras capitalizaciones

Este valor se desglosa de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Consuelo Galarza Andrade	-	2.970,00
María Fernanda Farto	5.555,00	5.555,00
Taliana Galarza Andrade	-	1.705,00
Leonardo Galarza Andrade	-	770,00
Ramiro Galarza Andrade	2.002,00	-
Leonardo Galarza Izquierdo	3.443,00	-
	<u>11.000,00</u>	<u>11.000,00</u>

Nota 26 Reservas

Este valor se desglosa de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reserva legal	165.100,04	165.100,04
Reserva facultativa	10,37	10,37
	<u>165.110,41</u>	<u>165.110,41</u>

Nota 27 Superávit por revaluación de inversiones

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Superávit por revaluación de inversión	2.925.212,58	3.771.784,31
	<u>2.925.212,58</u>	<u>3.771.784,31</u>

Nota 28 Resultados acumulados primera vez NIIF

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultados acumulados primera vez NIIF	(1.155.162,26)	(1.155.162,26)
	<u>(1.155.162,26)</u>	<u>(1.155.162,26)</u>

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

Nota 29 Ingresos

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

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Planillas normales y reajustes	41.211.545,08	36.190.501,58
Alquiler de maquinaria	260.216,30	52.000,00
	<u>41.471.761,38</u>	<u>36.242.501,58</u>

Nota 30 Costos

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

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mano de Obra	15.155.013,24	6.063.492,55
Materiales	11.856.839,98	14.620.419,29
Alquiler	384.964,61	1.014.533,60
Depreciaciones	937.225,53	990.750,41
Mantenimiento	859.055,85	1.142.136,58
Transporte	1.024.766,37	2.183.051,78
Seguro	519.173,72	360.016,77
	<u>30.737.039,30</u>	<u>26.374.400,98</u>

Nota 31 Gastos de administración

El detalle de los gastos administrativos reportados al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Descripción	2016	2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	2.374.567,72	2.633.866,14
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	467.662,29	520.726,12
Beneficios sociales e indemnizaciones	574.857,75	344.507,08
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	309.134,67	430.194,09
Mantenimiento y reparaciones	184.236,56	35.062,34
Arrendamiento operativo	404.224,28	392.708,67
Comisiones	14.131,36	15.909,86
Promoción y publicidad	5.098,61	8.786,56
Combustibles	33.241,41	24.323,71
Seguros y reaseguros	231.083,01	347.069,64
Suministros y materiales	18.736,23	30.734,88
Transporte	87.433,68	154.990,40
Gastos de gestión	86.549,03	102.251,99
Gastos de viaje	75.322,89	121.259,06
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	128.242,22	151.320,24
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	22.893,44	35.986,55
Impuestos, contribuciones y otros	259.572,09	640.464,95
Depreciaciones	46.876,08	60.172,89
Otros gastos	3.601.585,51	3.331.252,99
	<u>8.926.448,83</u>	<u>9.381.688,16</u>

Nota 32 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros reportados al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Descripción	2016	2015
Intereses Bancarios	712.563,56	345.237,64
Comisiones	102.537,03	228.154,08
Impuesto De Salida De Divisas	2.900,00	105.633,44
Otros Gastos Financieros (I)	91.792,36	106.320,97
	<u>909.792,95</u>	<u>785.346,13</u>

(I) Corresponde a los Intereses pagados por las emisiones de obligaciones.

Nota 33 Otros Ingresos

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

Descripción	2016	2015
Otras rentas	658.820,15	494.357,20
	<u>658.820,15</u>	<u>494.357,20</u>

Nota 34 Impuesto a la renta corriente

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta a la tasa del 22%, bajo el supuesto de que no reinvertiría las utilidades.

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

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

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

Dicha determinación fue como sigue:

Descripción	2016	2015
Utilidad del Ejercicio	1.550.300,45	195.523,51
(-) Participación Trabajadores	(233.745,07)	(29.328,53)
Utilidad Antes de IR	<u>1.324.656,38</u>	<u>166.194,98</u>
(+) Gastos No Deducibles	670.007,76	328.716,93
Utilidad Gravable	<u>1.994.663,14</u>	<u>494.911,91</u>
Impuesto a la Renta Causado		
Tarifa del 12% sobre utilidad a reinvertir	-	-
Tarifa del 22% sobre no reinversión	438.803,89	108.880,62
(1)	<u>438.803,89</u>	<u>108.880,62</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	(1) <u>149.918,08</u>	<u>26.219,66</u>

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

Nota 35 Remuneración del personal clave de la gerencia

Descripción	2016	2015
Remuneraciones	298.800,00	298.800,00
Beneficios Sociales	50.888,04	46.823,26
Total	349.688,04	345.623,26

Nota 36 Administración de Riesgos

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

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

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

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

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

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

Para sus deudores por prestación de servicios la compañía ha definido políticas que permiten controlar el riesgo de pérdidas por incobrabilidad y por incumplimiento en sus pagos. Adicionalmente la Compañía no mantiene concentración de prestación de servicios en pocos clientes.

Por los argumentos detallados se califica los riesgos en créditos como bajos.

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

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

Nota 37 Contingencias y Garantías.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen contingencias de carácter significativos que pudieran originar el registro o revelación de eventuales pasivos.

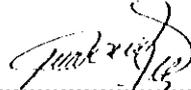
Al 31 de diciembre de 2016, se presentan los siguientes activos dados en garantía por las obligaciones financieras descritas en las Notas 14 y 17:

Fecha	Tipo	A favor de:	Descripción	Valor
13/01/2015	Hipoteca abierta	Banco del Pacífico S.A.	Hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis	538.885,70
02/09/2010	Contrato de prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda camioneta tuv-dmax	13.464,00
17/11/2010	Contrato de prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda retroexcavadora b95 new holland	95.000,00
06/05/2010	Adendum modificadorio al contrato de prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda retroexcavadora b95 new holland	65.712,00
05/03/2010	Contrato de prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de planta dosificadora de hormigon	91.099,00
05/03/2010	Contrato de prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de vehiculo placas numero:paa9035	111.499,00
23/11/2012	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de retroexcavadora new holland y doosan	65.712,00
23/11/2012	Contrato de prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de una excavadora	125.568,00
20/05/2008	Contrato de prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda Industrial sobre varios bienes	160.659,00
03/04/2008	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de una excavadora hyundai color amarillo	82.111,70
13/07/2008	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda Industrial sobre varios bienes	300.310,44
05/08/2008	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda Industrial sobre varios bienes	329.177,00
17/11/2008	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda Industrial sobre varios bienes	522.100,00
05/05/2010	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda Industrial sobre varios bienes	610.194,99
23/05/2011	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda industrial sobre varios bienes	799.568,00
10/11/2011	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda Industrial sobre varios bienes	277.200,00
13/07/2011	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda sobre un vehiculo hyundai lipo jeep	17.024,00
23/03/2010	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda sobre retroexcavadora caterpillar 413e	
19/11/2009	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda sobre retroexcavadora caterpillar 413e	55.876,00
13/10/2010	Contrato prenda Industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda sobre vehiculo mitsubishi camion camion c	39.698,00
				4.626.869,83

Nota 38 Hechos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión del presente Informe (29 de mayo de 2017) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


 Eco. Ramiro Galarza Andrade
 PRESIDENTE EJECUTIVO


 Ing. Mercedes Sáenz Gavilanes
 CONTADORA GENERAL