



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.
EDECONSA**

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambio en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares Estadounidenses



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe de los Auditores Independientes

Mayo 17 del 2013

A los Señores Accionistas de
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Quito - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**, los cuales comprenden los Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambio en el patrimonio y los Estados de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las políticas de contabilidad significativas y las notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de **ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA** es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error: seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

QUITO - GUAYAQUIL

Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to Piso Oficina 9
Teléfono: 331-8022 Teletax: 331-7454 Cel.: 099666108 / 097102616
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec, lapaz@cablemodem.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL - QUITO

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 • 230-5169 Teletax: 230-4983 Cel.: 098452649
Email: pfcontad@easynet.net.ec
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo que se menciona en el párrafo cuatro, efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

4. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la compañía no cuenta con un estudio actuarial que le permita establecer la provisión por jubilación patronal y desahucio requerida a esta fecha y a la fecha de transición de los estados financieros de Nec a Niif para Pymes. La ausencia del referido estudio no nos ha permitido determinar el efecto sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido examinar evidencia relacionada con la limitación descrita en el párrafo cuatro, los Estados de Situación Financiera, los estados de resultados integrales, los estados de cambio en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera, los resultados de operación, la evolución patrimonial y los flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



6. Tal como se explica en las políticas de contabilidad significativas, **ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA** aplicó las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), para la preparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012, estableciéndose el 2011 como el año de transición.

Páez, Florencia & Co.
SC. RNAE N° 434

Gabriel Páez Játiva
Socio
R.N.C. 11.203

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por servicios	10.923.423	3.511.289
Costo de los servicios prestados	<u>(9.013.783)</u>	<u>(2.613.627)</u>
Utilidad bruta en ventas	1.909.640	897.662
Gastos de administración y ventas	<u>(613.364)</u>	<u>(436.777)</u>
Utilidad en operación	1.296.276	460.885
Otros ingresos (gastos) neto	<u>(2.771)</u>	<u>27.632</u>
Utilidad de Impuesto a la Renta	1.293.505	488.517
Impuesto a la renta (Nota 17)	(308.973)	(104.173)
Apropiación 10 % Reserva legal (Nota 10)	<u> </u>	<u>(38.434)</u>
Utilidad neta	984.532	345.910
Otros Resultados Integrales		
Total Resultados Integrales	<u><u>984.532</u></u>	<u><u>345.910</u></u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Ing. Juan Carlos Rodríguez
GERENTE GENERAL


Sra. Miriam Ricaurte
CONTADORA GENERAL
Registro: 033245

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte Futura Capitaliz.	Reserva Legal	Reserva Revalorización Patrimonio	Reserva de capital		Resultados Acumulados	Resultado Ejercicio	Total
					Recepción monetaria				
2012									
Saldo al 31 de diciembre del 2010	160.000	806	94.253	121.016	323.872		(199.211)	345.910	846.646
Transferecia a resultados acumulados							345.910	(345.910)	
Utilidad del ejercicio 2011								1.293.505	1.293.505
23% impuesto a la renta								(308.973)	(308.973)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	160.000	806	94.253	121.016	323.872		146.699	984.532	1.851.178
2011									
Saldo al 31 de diciembre del 2010	160.000	806	44.922	121.016	323.872		(297.284)	108.970	462.302
Apropiacion			10.897					(10.897)	
Transferecia a resultados acumulados							98.073	(98.073)	
Utilidad del ejercicio 2011								488.517	488.517
24% impuesto a la renta								(104.173)	(104.173)
10% reserva legal			38.434					(38.434)	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	160.000	806	94.253	121.016	323.872		(199.211)	345.910	846.646

Ver politicas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Juan Carlos Escobar
 GERENTE GENERAL


 Mariana Escobar
 CONTADORA GENERAL
 Registro: 033245

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

Estados de Flujos de Efectivo

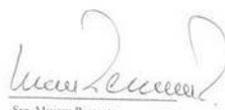
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	2012	2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	12.990.498	4.555.290
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(10.188.908)	(3.238.602)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	2.801.590	1.316.688
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adquisición de propiedad y equipo	(46.630)	(778.930)
Adquisición de otros activos	(910.809)	(447.943)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	(957.439)	(1.226.873)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Pago Préstamos	(101.360)	
Sobregiros bancarios		90.762
Préstamos de Accionistas		261.839
Aumento de gastos acumulados y otras cuentas por pagar		
Efectivo neto (utilizado) / provisto por las actividades de financiamiento	(101.360)	352.601
Aumento neto del efectivo	1.742.791	442.415
Efectivo al inicio del periodo	542.854	100.439
Efectivo al final del periodo	<u>2.285.645</u>	<u>542.854</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Ing. Juan Carlos Rodríguez
GERENTE GENERAL


Sr. Milton Riquarte
CONTADOR GENERAL
Registro: 033245

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Provisto
por las Actividades de Operación
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad neta	984.532	345.910
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto en las actividades de operación		
Depreciación	221.229	87.050
Provisión compra materiales	215.712	
Participación trabajadores	228.266	86.209
Provisión para impuesto a la renta	308.973	104.173
Reserva Legal		<u>38.434</u>
Utilidad conciliada	<u>1.958.712</u>	<u>661.776</u>
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Disminución) / Aumento en cuentas por cobrar	67.075	(413.113)
(Disminución) / Aumento en inventarios	285.785	(285.785)
(Disminución) / Aumento en gasto anticipados y otras cuentas por cobrar	6.364	(5.720)
(Disminución) en cuentas por pagar	(1.472.514)	(71.537)
Aumento Anticipo de Clientes	2.000.000	1.457.113
(Disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>(43.832)</u>	<u>(26.046)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2.801.590</u>	<u>1.316.688</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Ing. Juan Carlos Rodríguez
GERENTE GENERAL



Sra. Miriam Ricaurte
CONTADOR GENERAL
Registro: 033245

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

La compañía se constituyó en la República del Ecuador el 17 de noviembre de 1995, el plazo de duración es de 49 años a partir de su registro mercantil, del 10 de enero de 1996. El objeto social de la compañía es la realización por cuenta propia, ajena y/o asociada con terceros, actividades relacionadas con la construcción de edificios, programas de vivienda, carreteras, obras civiles de toda naturaleza, incluyendo construcciones metalmecánicas, tales como estructuras, puentes, maquinarias. Podrá comercializar terrenos, maquinarias y materiales para la construcción, ya sean de origen nacional o mediante la importación directa de bienes relacionados con la industria de la construcción en general.

Las actividades principales de la compañía durante el ejercicio 2012 y 2011, se relacionan con actividades de la construcción, mediante contratos directos y de cuentas en participación.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador. Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICL.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009. Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012. Mediante Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, Resolución SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 de la Superintendencia de Compañías, se decide que aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que califiquen como Pymes que cumplan las condicionantes señaladas en la referida Resolución. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), a partir del año 2011. En base a estos lineamientos, Ecuatoriana de Construcciones S.A. Edeconsa, debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición.

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Sin embargo, la administración de la compañía ha considerado no efectuar los estudios actuariales, base para la determinación de la provisión por jubilación patronal y desahucio en el período de transición, por considerar que el número de empleados es mínimo y no denotan antigüedad.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros 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. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

Unidad monetaria

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

a) Equivalentes de efectivo

Las inversiones mantenidas a corto plazo, con vencimiento inferior a 90 días, son consideradas como equivalentes de efectivo para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo.

b) Cuentas por cobrar

Son reconocidas y registradas con la respectiva factura original de venta de servicios. Para aquellas cuentas con riesgo de recuperación se estima un valor de incobrabilidad, el cual es reconocido en los resultados del período.

c) Participación en Contratos de participación

Las inversiones efectuadas sobre los contratos de participación son registrados al costo.

Las utilidades que generen los Contratos de cuentas en participación serán registradas en el período en que sean liquidados. Las pérdidas se registrarán en el período en que se conozcan. Las utilidades o pérdidas se determinarán con base en los porcentajes de participación de la Compañía, en los distintos contratos.

d) Propiedad y equipo

Están expresados al costo ajustado producto del proceso de dolarización, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual son las siguientes:

<u>ACTIVO</u>	<u>%</u>
Muebles y enseres	10
Equipo de computación y electrónica	33,33
Equipo de carga, transporte y excavadora	20
Vehículos	20
Equipo de taller	10
Equipo y maquinaria	10
Edificios	5

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

e) Participación de los Trabajadores en las Utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades, es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

f) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% y 24%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2012 y 2011 dicha tasa se reduce 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: año 2011 24%, año 2012 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, e) diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el

5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

g) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

h) Ingresos y Costos

Los ingresos por servicios prestados son registrados con base en las planillas presentadas, utilizando el método de avance de obra y los costos son registrados a medida en que se incurrir.

i) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

- **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

j) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES.

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a Niif(s), la compañía ha considerado que no tiene efectos, ni ajustes a los Estados Financieros preparados de acuerdo a Nec, por lo que los estados financieros preparados bajo los lineamientos de Nec, corresponden a los estados financieros bajo Niif para Pymes, excepto para los rubros de Jubilación Patronal y Desahucio, que no se dispone del respectivo estudio actuarial, que permita establecer las provisiones necesarias a estas fechas.

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>US\$</u>	<u>2011</u>
Caja	9.294		5.000
Bancos (1)	2.276.351		537.854
Total	<u>2.285.645</u>		<u>542.854</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, incluye US\$ 500.000, correspondiente a 2 pólizas de acumulación, con vencimiento en 23 de Enero del 2012.

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>US\$</u>	<u>2011</u>
Clientes	282.552		441.366
Impuestos	238.464		177.679
Empleados	51.245		
Otras (1)	183.139		83.559
	<u>755.400</u>		<u>702.604</u>
Provisión para cuentas dudosas	(1.291)		(1.291)
Saldo final	<u>754.109</u>		<u>701.313</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, básicamente incluye valores por cobrar en concepto de anticipos por compra de cemento y otros materiales de construcción.

3. Inventarios

Corresponde a las obras en proceso al 31 de diciembre del 2011, en base a los reportes de avance de obra y facturado en el ejercicio 2012.

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

4. Propiedad y equipo

Conformado por:

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
	<u>US\$</u>		
Muebles y enseres	19.689	11.442	8.247
Computación y electrónica	22.285	19.918	2.367
Volquetas	319.426	217.664	101.762
Vehículos	454.780	272.760	182.020
Equipo de taller	33.339	21.949	11.390
Equipo y maquinaria	711.776	323.165	388.611
Edificios	117.500	12.240	105.260
Terrenos	200		200
TOTALES	<u>1.678.995</u>	<u>879.138</u>	<u>799.857</u>

2011

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
	<u>US\$</u>		
Muebles y enseres	19.689	9.784	9.905
Computación y electrónica	22.285	18.316	3.969
Volquetas	319.426	186.143	133.283
Vehículos	426.466	215.498	210.968
Equipo de taller	33.339	19.615	13.724
Equipo y maquinaria	693.460	202.187	491.273
Edificios	117.500	6.365	111.135
Terreno	200		200
TOTALES	<u>1.632.365</u>	<u>657.908</u>	<u>974.457</u>

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

El movimiento de Propiedad y equipo en el período fue como sigue:

COSTO	US\$	
	2012	2011
Saldo inicial	1.632.366	853.436
Adiciones Netas	49.081	810.669
Retiros	(2.452)	(31.739)
Saldo final	<u>1.678.995</u>	<u>1.632.366</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	657.908	570.858
Adición	221.439	103.174
Retiros	(209)	(16.124)
Saldo final	<u>879.138</u>	<u>657.908</u>

5. Otros activos

Corresponde a inversiones efectuadas sobre contratos de cuentas en participación, según el siguiente detalle:

	US\$	
	2012	2011
Ocean Front	598.022	297.946
Inversiones Danubio	90.000	70.000
Inversiones Siena	265.500	135.000
Inversiones Siena II	40.000	40.000
Inversiones Bellagio	120.000	55.000
Cámara de Comercio de Quito (Signature)	202.877	
Inversiones Icono	60.000	
Otros		2.120
Saldo final	<u>1.376.399</u>	<u>600.066</u>

Ver resumen de Contratos de cuentas en participación en Nota 14.

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

6. Obligaciones bancarias

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sobregiros bancarios	<u> </u>	<u>101.360</u>
Total	<u> 0</u>	<u>101.360</u>

7. Cuentas por Pagar

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	248.539	154.499
Empleados	12.249	9.903
Anticipo de Clientes (1)	2.000.000	1.457.113
Socios	151.559	292.306
Garantías	910	910
Otras (2)	<u>244.672</u>	<u> </u>
Total	<u>2.657.929</u>	<u>1.914.731</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a anticipo sobre contrato firmado con SANTOS CMI, sobre el Proyecto Chorillo, a ejecutarse en el ejercicio 2013. Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a anticipos recibidos del cliente Contecon Guayaquil S.A. sobre el contrato firmado con el cliente, relativo a construcción del patio de la Terminal para estiba de contenedores llenos y refrigerados en el puerto Marítimo Libertador Simón Bolívar de Guayaquil. Ver más detalles del Contrato de trabajo en Nota 15.

(2) Corresponde a provisiones por compra de materiales para los diferentes proyectos en ejecución.

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

8. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>US\$</u>	<u>2011</u>
Provisiones sociales	81.235		15.036
Participación trabajadores	228.302		86.209
Obligaciones con el IESS	1.733		315
Impuestos a Pagar	430.237		146.541
Total	<u>741.507</u>		<u>248.101</u>

9. Capital Social

El capital social de la compañía asciende a US\$ 160.000 y está constituido por 160.000 acciones ordinarias nominales de US\$ 1 cada una.

10. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

11. Reserva de Capital

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre Inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los saldos contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000, deben imputarse a la cuenta de Reserva por Revalorización del Patrimonio, y a la cuenta Reexpresión Monetaria, mismas que deben transferirse a la cuenta de Reserva de Capital.

Las compañías que registren pérdidas al cierre de un determinado ejercicio económico, podrán compensar contablemente las pérdidas de ese ejercicio y las acumuladas de ejercicios anteriores, con el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital. Adicionalmente esta cuenta sirve para aumentos de capital.

12. Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía mantiene pérdidas acumuladas de años anteriores por US\$ 199.211. La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad neta del año.

13. Saldos y Transacciones con Compañía Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012 y 2011, con compañías relacionadas, así:

	<u>US\$</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Movimiento de Cuentas por pagar socios	140.747	261.839

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos originados básicamente en las transacciones antes informadas:

	<u>US\$</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar socios	151.559	292.306
TOTAL	<u>151.559</u>	<u>292.306</u>
Aportes a futuras capitalizaciones	806	806
TOTAL	<u>152.365</u>	<u>293.112</u>

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las operaciones detalladas precedentemente no son equiparables a otras operaciones realizadas con terceros.

14. Contratos de Cuentas en participación

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la compañía mantiene contratos de cuentas en participación, de la siguiente manera:

MOMPICHE OCEAN FRONT

La Asociación de cuentas en participación "MOMPICHE OCEAN FRONT", se constituyó el 12 de marzo del 2010, con la finalidad de brindar servicios generales, realizar y/o administrar operaciones comerciales de construcción y de consultoría, adicionalmente, considera la construcción de un Conjunto Vacacional denominado MOMPICHE OCEAN FRONT, en un lote de terreno asignado con el número 201, ubicado en la Loma Marina, parroquia Bolívar, cantón Muisne, provincia de Esmeraldas.

El detalle de participaciones de la asociación en referencia es como sigue:

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
Compañía ARQUIGEM S.A.	19%
HERSA HERNAN SALGADO CIA. LTDA.	17,94%
URPROCON S.A.	17,94%
HENRY CASAS SANTACRUZ	10,56%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.	21,12%
ROBERTO MORENO DI DONATO	8,44%
EL VELERO S.A.	5%
TOTAL	100%

Con fecha 8 de octubre del 2012, se firma un acuerdo entre Cuántica, representada por el Sr. Alberto Moreno y Edeconsa, representada por los señores Pablo y Juan Carlos Rodríguez. Cuántica cede y transfiere a favor de Edeconsa, 1) la totalidad de los derechos sobre el departamento 104 de la Torre B de Mompiche Ocean Front, 2) Cuántica cede y transfiere a favor de Edeconsa el 5% de las participaciones del Proyecto Manta Business Center, del cual Cuántica es inversionista.

El precio acordado es por el 5% de las participaciones en Manta Business Center, la suma de US\$ 70.025 y la suma de US\$ 120.000 por el departamento 104. Estos valores deben ser cancelados de la siguiente manera:

- 1) A la firma del presente acuerdo US\$ 95.236
- 2) US\$ 70.025 mediante cheque a favor del Señor Roberto Moreno, representante de Cuántica.
- 3) US\$ 25.000 hasta el 31 de diciembre del 2012.
- 4) US\$ 35.000 hasta que se encuentre aprobada la declaratoria de propiedad horizontal de la torre B del Edificio Mompiche Ocean Front o hasta el 3 de marzo del 2013, lo que ocurra primero; y,
- 5) US\$ 34.764, hasta el 31 de julio del 2013.

Al 31 de diciembre del 2012, el registro del acuerdo se lo ha efectuado parcialmente por los pagos realizados a esta fecha.

EDIFICIO DANUBIO AZUL

Se constituye el 12 de abril del 2011, y tiene como finalidad ejecutar un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de un edificio de locales comerciales, oficinas, departamentos, parqueaderos, bodegas y áreas comunales, el mismo que se encuentra sujeto al régimen de propiedad horizontal, se encuentra ubicado en la calle Austria N34 – 40 y –Checoslovaquia.

El detalle de participaciones de la asociación en referencia, es como sigue:

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
SHUBER EDUARDO MARTÍNEZ MONTALVO	27,5%
MAURO FICARELLI TALLAFERRI	27,5%
SONIA PATRICIA GÓMEZ GUERRA	27,5%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA	10,0%
ROBERTO CAVA POGGI	7,5%
TOTAL	100%

El monto del contrato es de una cuantía indeterminada.

BELLAGIO

El objeto del mismo es la planificación, estructuración y ejecución de proyectos de inversión en general, tales como proyectos inmobiliarios, turísticos, ambientales, de investigación y de cualquier otra naturaleza lícita; representación de personas jurídicas, a más de cualquier otra actividad comercial o económica que en su momento consideren los partícipes precedente.

Los porcentajes de participación son los siguientes:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN
Patricia Gómez Guerra	27%
Shuber Eduardo Martínez Montalvo	23%
Mauro Ficarelli Tallaferrí	25%
Roberto Cava Poggi	15%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.	10%
TOTAL	100%

En el contrato se indica que pueden tomar como fuentes de financiamiento:

- Aportes de los partícipes
- Préstamos de Instituciones Financieras o de terceros
- Preventas a clientes
- Canjes con proveedores

El contrato de asociación es de cuantía indeterminada y tendrá un plazo de duración de hasta 20 años, contados a partir de esta fecha (31 de octubre del 2011). La asociación en cuentas en participación será gobernada y administrada por la Junta de partícipes. La asociación se liquidará una vez realizados los activos, cancelados los pasivos y canceladas las obligaciones tributarias.

ASOCIACIÓN EDINCO

El 21 de junio del 2011, las partes suscribieron el compromiso de asociación denominada "ASOCIACIÓN EDINCO", cuyo objeto es el de ejecutar el contrato N° FEEP-GG-2011-877 relativo a la rehabilitación de la vía férrea tramo Bucay- Sibambe. Las compañías que

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

intervienen son, la compañía ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA, INGERAL COMPAÑÍA LIMITADA y la compañía CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERÍA CONSERMIN S.A.

Los porcentajes de participación de esta asociación, son:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIONES
Ecuadoriana de Construcciones S.A. EDECONSA	46%
INGERAL Compañía Limitada	19%
Construcciones y Servicios de Minería CONSERMIN S.A.	35%
TOTAL	100%

Las partes son responsables en forma mancomunada, solidaria e indivisible ante la institución contratante y ante terceros, renunciando a los derechos de orden y exclusión, así como por la ejecución de los trabajos objeto de la misma en el caso de haber firmado el respectivo contrato. La responsabilidad de las partes se mantendrá hasta la liquidación final de todas las obligaciones tributarias y fiscales derivadas de la ejecución del contrato. La asociación tendrá vigencia el tiempo que dure el contrato de obra y 90 días adicionales contados desde la terminación del mismo.

ASOCIACIÓN EDECONSA INGERAL

Se constituye el 25 de mayo del 2010, y tiene por objeto el de conformar una Asociación de Cuentas en Participación entre la empresa "ECUTORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA (Socio GESTOR) y la empresa INGERAL Compañía Limitada (Socio Participe), para establecer y emprender en una alianza estratégica en lo que será la ejecución del contrato de Régimen Especial por Giro de Negocios para la rehabilitación de la Vía Férrea Tramo Sibambe – Alausí.

Los porcentajes de participación son como sigue:

COMPAÑÍAS	PARTICIPACIONES
INGERAL Cia. Ltda.	25%
Ecuadoriana de Construcciones S.A. EDECONSA	75%
TOTAL	100%

Se indica también que el Socio Gestor (EDECONSA) será el responsable y ejecutor de la obra pública, mientras que por el objeto del contrato el socio participe, será quien brinde una colaboración y asesoría puntual profesional y especial en materia de ingeniería ferroviaria al respecto de este tipo de obras. Los socios voluntariamente declaran que existe una responsabilidad solidaria e indivisible de ambos para el cumplimiento de todas y cada una de las responsabilidades y obligaciones del contrato. Además se indica que este contrato tendrá una duración de un año, contado a partir de la suscripción de la escritura, pudiendo extinguirse por voluntad de las partes una vez finalizado el objeto del contrato, siempre y cuando por lo menos hayan transcurrido 90 días adicionales al plazo contractual del mismo. Se indica también que el reparto de utilidades, beneficios o

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

pérdidas se las realizará de acuerdo con los porcentajes de participación establecidos, una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones existentes y cancelado todos los impuestos aplicables.

SIENA

Cuyo objeto es la planificación, estructuración y ejecución de proyectos de inversión en general, tales como proyectos inmobiliarios, turísticos, ambientales, de investigación y de cualquier otra naturaleza lícita, entre otros.

Este contrato cuenta con los porcentajes de participación siguientes:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN
LOUCARINC S.A.	50%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES (EDECONSA)	27%
SHUBER EDUARDO MARTÍNEZ MONTALVO	15%
MARIO RAFAEL LARREA ANDRADE	8%
TOTAL	100%

Es de cuantía indeterminada, y tendrá un plazo de duración de hasta 20 años, contados a partir de la vigencia del mismo y tiene como fuentes de financiamiento:

- Aportes de los partícipes
- Préstamos de Instituciones Financieras o de terceros
- Preventas a clientes
- Canjes con proveedores.

CÁMARA DE COMERCIO DE QUITO (SIGNATURE)

Cuyo objeto es la planificación y promoción de negocios e inversión en proyectos en general, o de cualquier otra actividad económica y /o comercial, adquirir bienes muebles o inmuebles, participar en la celebración de contratos de cualquier naturaleza legal, participar como socio o accionista de otras sociedades comerciales, civiles u otras asociaciones de cualquier tipo y representación de personas jurídicas, así como otra actividad comercial o económica que en su momento consideren los partícipes.

Este contrato cuenta con los porcentajes de participación siguientes:

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA	20%
PABLO LEONARDO RODRIGUEZ	5%
MAURO FICARELLI TALLAFERRI	20%
MARIA NATTIER GOMEZ AZNAR	10%
MARCELO FABIAN GONCALVES	25%
SHUBERT MARTINEZ MONTALVO	20%
TOTAL	100%

INVERSIONES ICONO

Cuyo objeto es la planificación y promoción de negocios e inversión en proyectos en general, o de cualquier otra actividad económica y /o comercial.

Este contrato cuenta con los porcentajes de participación siguientes:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN
GILBERTO PAZMIÑO ARIAS	15%
SHUBERT MARTINEZ MONTALVO	20%
MARCELO FABIAN GONCALVES	10%
FRANCISCO MIÑO ROBALINO	20%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA	15%
IGOR KROCHIN LAPONTTY	20%
TOTAL	100%

15. Contratos de trabajo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantenía vigente los siguientes contratos:

CONTRATO DE CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES Y VIAS INTERNAS Y EXTERNAS PARA EL PROYECTO CHORRILLO

El contrato es firmado en Guayaquil el 6 de noviembre de 2012 entre Ecuatoriana de Construcciones S.A. y SANTOSMI S.A. El objeto del contrato es la ejecución y garantía por parte de EL SUBCONTRATISTA (Edeconsa) de la Construcción de las Obras Civiles y vías internas y externas en el terminal El Chorrillo.

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

El monto total estimado de las Obras Civiles objeto del presente Contrato es de US\$ 11.704.583 (más IVA). El contratante paga en calidad de anticipo al subcontratista la suma de US\$ 2.000.000, contra la entrega de las garantías correspondientes. El resto, del precio total del contrato, se pagará contra la presentación de planillas por avance de obra, descontando en cada una de ellas, proporcionalmente el anticipo recibido por parte de EL SUBCONTRATISTA.

SANTOSCM S.A., tendrá el derecho de ordenar cambios, adiciones o reducciones en cualquier momento durante el desarrollo de los trabajos. El SUBCONTRATISTA podrá proponer cambios reducciones o adiciones a los Trabajos. Si cualquier cambio causa un aumento o disminución material en el costo o el tiempo requerido para el desarrollo de los Trabajos de este subcontrato, SANTOSCM S.A. y el SUBCONTRATISTA negociarán de buena fe un ajuste al presupuesto de trabajo y/o al programa de trabajo. A menos que se acuerde de forma diferente por escrito, las provisiones estipuladas en este contrato aplicarán a todos los cambios resultantes. El SUBCONTRATISTA asume el riesgo y responsabilidad de desarrollar cualquier cambio en los Trabajos, sin la previa aprobación escrita de SANTOSCM S.A.

El plazo de ejecución del presente contrato es de 165 días calendario, contados a partir de la fecha inicial, para terminación de la operación temprana y trabajos asociados y de 365 días para el resto de trabajos de Chorrillo. La Recepción Definitiva de los servicios objeto de este contrato se efectuarán en un plazo de 15 días contados a partir de la entrega total del alcance de los Trabajos y una vez que se haya comprobado que no existen defectos, errores u omisiones en la instalación del mismo.

El SUBCONTRATISTA previo a la recepción del anticipo deberá entregar al CONTRATANTE una Garantía de Fiel Cumplimiento para amparar todas las obligaciones y responsabilidades que se deriven de este Contrato, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del Contrato. Esta garantía tendrá el carácter de incondicional, irrevocable y de cobro inmediato; y, estará vigente hasta la firma del Acta de Entrega Recepción Definitiva del Contrato, y adicionalmente previa a la entrega del anticipo, EL SUBCONTRATISTA deberá entregar a EL CONTRATANTE una Garantía Bancaria o una Póliza de Seguros, documento que será de cobro inmediato, incondicional e irrevocable para garantizar el Buen Uso del Anticipo, por un valor equivalente al 100% del Valor Anticipado. Esta garantía deberá estar vigente durante todo el tiempo de ejecución de este contrato y hasta la Recepción Definitiva del Suministro y demás servicios objeto de este contrato. Estas garantías deberán ser emitidas por un banco o aseguradora de primera línea, que opere con solvencia reconocida y sea aceptado por EL CONTRATANTE.

CONSTRUCCIÓN DEL PATIO DE LA TERMINAL 2 PARA ESTIBA DE CONTENEDORES LLENOS Y REFRIGERADOS EN EL PUERTO MARÍTIMO LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR.

El contrato se firma en Guayaquil, el 25 de Octubre del 2011. El objeto del contrato es construcción de Obra Civil al interior de las instalaciones del Puerto Simón Bolívar "CONSTRUCCIÓN DEL PATIO DE LA TERMINAL 2 PARA ESTIBA DE

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

CONTENERDORES LLENOS Y REFRIGERADOS EN EL PUERTO MARÍTIMO LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR"

EDECONSA, proporcionará todos los materiales, dirección técnica, la mano de obra, el equipo y la maquinaria requerida.

El monto total del contrato es de US\$ 5.378.551 (más IVA). Se entregará en calidad de anticipo el 25% del precio del contrato por un valor de US\$ 1.344.638, una vez que EDECONSA haya entregado a CONTECON la correspondiente **Póliza por Buen Uso de Anticipo**. La amortización del anticipo se realizará proporcionalmente conforme al porcentaje otorgado del mismo, en cada una de las planillas por los trabajos ejecutados que se formulen, debiéndose liquidar el faltante por amortizar en la planilla final. El saldo se pagará a la contratista mediante pagos parciales de acuerdo al avance de los trabajos, los cuales se realizarán previa fiscalización y comprobación del cumplimiento de los plazos y alcances establecidos en el contrato. Los trabajos se pagaran mediante la formulación de planillas semanalmente, a las cuales se acompañará la documentación y soportes técnicos que acrediten la procedencia de su pago, y serán presentadas por EDECONSA para la revisión y aprobación de la fiscalización que contrate CONTECON (área de ingeniería y desarrollo de CONTECON). Los gastos y costos directos e indirectos del personal son de exclusivo cargo y costo de EDECONSA.

El plazo de ejecución y entrega de la totalidad de los trabajos es de 240 días calendario. El retraso en el incumplimiento por parte de la contratista (EDECONSA), de los plazos mutuamente acordados y estipulados en el Cronograma de ejecución de obra, permitirá a CONTECON la imposición de sanciones como; en caso de incumplimiento con los plazos de entrega acordados, CONTECON podrá demorar el pago.

Una vez terminada la totalidad de las obras, es decir concluidas y aprobadas satisfactoriamente, EDECONSA solicitará por escrito que CONTECON efectúe la recepción provisional. Luego de 6 meses de suscrita el acta de recepción provisional, y siempre que durante este tiempo las obras no hubiesen evidenciado deficiencia o incumplimiento de las características técnicas, se procederá a suscribir el acta de recepción definitiva, y una vez suscrita el acta recepción definitiva, CONTECON devolverá a EDECONSA la garantía de fiel cumplimiento del contrato. Estas actas de recepción provisional y definitiva serán suscritas por el representante de la contratista (EDECONSA). Se deberá contratar Seguros para los empleados (atención médica y accidentes). Adicionalmente un seguro de daños a obra, instalaciones y responsabilidad ante terceros, por un valor equivalente a US\$ 100.000, así como todos los seguros prescritos por las leyes ecuatorianas y los que CONTECON juzgue convenientes para la realización de la obra.

Una Garantía de Fiel cumplimiento del contrato, EDECONSA entrega a CONTECON a la firma del contrato por un monto equivalente al 20% del valor total del contrato. la cual tendrá vigencia hasta el momento de la recepción definitiva. Garantía por buen uso del anticipo, previa a la entrega de CONTECON del 25% (anticipo). Las garantías estarán vigentes de acuerdo a la naturaleza y términos establecidos en el contrato.

TRABAJOS DE DESMONTAJE DE BODEGA 2 Y 3, REUBICACIÓN Y MONTAJE DE BODEGA A3 EN EL PATIO 3 DEL PUERTO MARITIMO LIBERTADOR SIMÓN BOLIVAT DE GUAYAQUIL, ECUADOR.

El contrato se firma en Guayaquil, el 28 de Julio del 2011. El objeto del contrato firmado es construcción de Obra Civil al interior de las instalaciones del Puerto Simón Bolívar "TRABAJOS DE DESMONTAJE DE BODEGA 2 Y 3, REUBICACIÓN Y MONTAJE DE BODEGA A3 EN EL PATIO 3 DEL PUERTO MARITIMO LIBERTADOR SIMÓN BOLIVAT DE GUAYAQUIL, ECUADOR ". El monto total del contrato es de US\$ 450.223 (más IVA). Se entregará en calidad de anticipo el 20% del precio del contrato, una vez que EDECONSA haya entregado a CONTECON la correspondiente **Póliza por Buen Uso de Anticipo**. El plazo de ejecución y entrega de la totalidad de los trabajos es de 50 días calendario. El retraso en el incumplimiento por parte de la contratista (EDECONSA), de los plazos mutuamente acordados y estipulados en el Cronograma de ejecución de obra, permitirá a CONTECON la imposición de sanciones como; en caso de incumplimiento con los plazos de entrega acordados, CONTECON podrá demorar el pago.

Una vez terminada la totalidad de las obras, es decir concluidas y aprobadas satisfactoriamente, EDECONSA solicitará por escrito que CONTECON efectúe la recepción provisional. Luego de 6 meses de suscrita el acta recepción provisional, y siempre que durante este tiempo las obras no hubiesen evidenciado deficiencia o incumplimiento de las características técnicas, se procederá a suscribir el acta de recepción definitiva, y una vez suscrita el acta recepción definitiva, CONTECON devolverá a EDECONSA la garantía de fiel cumplimiento del contrato. Estas actas de recepción provisional y definitiva serán suscritas por el representante de la contratista (EDECONSA). Se deberá contratar Seguros para los empleados (atención médica y accidentes). Adicionalmente un seguro de daños a obra, instalaciones y responsabilidad ante terceros, por un valor equivalente a US\$ 100.000, así como todos los seguros prescritos por las leyes ecuatorianas y los que CONTECON juzgue convenientes para la realización de la obra.

Una Garantía de Fiel cumplimiento del contrato, EDECONSA entregará a CONTECON a la firma del contrato por un monto equivalente al 20% del valor total del contrato, la cual tendrá vigencia hasta el momento de la recepción definitiva. Garantía por buen uso de anticipo, previa a la entrega de CONTECON del 25% (anticipo). Las garantías estarán vigentes de acuerdo a la naturaleza y términos establecidos en el contrato.

16. Garantías

El siguiente es de un detalle de las garantías que mantenía la Compañía emitidas por instituciones financieras locales a favor de terceros al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Factura	Concepto	Compañía de Seguros	Poliza No.	Suma Asegurada US\$	Vigencia	Fecha Inicio	Fecha Finalización	Prima US\$	Beneficiario
2012									
CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES Y VIAS INTERNAS Y EXTERNAS PARA EL PROYECTO CHORRILLO									
292013	Buen uso del Anticipo	Seguros Oriente	19432	2.000.000	170	06-nov-12	25-abr-13	9.315	SANTOS CMI
001-002-292012	Fiel cumplimiento del Contrato	Seguros Oriente	29644	1.170.458	170	06-nov-12	25-abr-13	5.451	SANTOS CMI
2011									
CONSTRUCCIÓN DEL PATIO DE LA TERMINAL 2 PARA ESTIBA DE CONTENEDORES LLENOS Y REFRIGERADOS EN EL PUERTO LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR DE GUAYAQUIL									
001-002-257230	Responsabilidad Civil	Seguros Oriente	6580	100.000	240	07-nov-11	04-jul-12	679	CONTECON
001-002-257240	Buen uso del Anticipo	Seguros Oriente	17345	1.344.638	70	07-nov-11	16-ene-12	2.689	CONTECON
001-002-257241	Fiel cumplimiento del Contrato	Seguros Oriente	20844	1.075.710	70	07-nov-11	16-ene-12	2.153	CONTECON
CONSTRUCCIÓN DE 20 ESTRUCTURAS METÁLICAS EN EL BLOQUE 1 DEL PATIO DE LA TERMINAL 2, EN EL PUERTO LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR DE GUAYAQUIL, ECUADOR (RENOVACIÓN)									
001-002-261039	Cumplimiento del Contrato	Seguros Oriente	26069	205.484	62	08-dic-11	08-feb-12	364	CONTECON
001-002-261037	Buen Uso del Anticipo	Seguros Oriente	16357	79.973	62	08-dic-11	08-feb-12	142	CONTECON
TRABAJOS DE DESMONTAJE DE BODEGA 2 Y 3, REUBICACIÓN Y MONTAJE DE BODEGA A3 EN EL PATIO 3 DEL PUERTO MARÍTIMO LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR DE GUAYAQUIL, ECUADOR (RENOVACIÓN)									
001-002-261040	Buen Uso del Anticipo	Seguros Oriente	29952	59.143	127	04-oct-11	08-feb-12	215	CONTECON
001-002-261041	Cumplimiento del Contrato	Seguros Oriente	26312	90.045	127	04-oct-11	08-feb-12	327	CONTECON
001-002-261274	Responsabilidad Civil	Seguros Oriente	6330	100.000	127	04-oct-11	08-feb-12	263	CONTECON

17. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de apropiaciones	1.521.771	574.725
Utilidad Neta para cálculo del 15%	1.521.771	574.725
15% Participación trabajadores	(228.266)	(86.209)
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.293.505	488.516
Más: Gastos no deducibles	49.856	28.693
Menos: Amortización pérdidas tributarias		(83.157)
	1.343.361	434.052
Impuesto a la renta	308.973	104.172

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

18. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 Y 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros 17 de mayo del 2013 y 27 de julio del 2012, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
