



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



## ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

### ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

#### 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  
NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad



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



## Índice de Notas a los Estados Financieros

	Nota	Página
Políticas de Contabilidad Significativas		8
<ul style="list-style-type: none"><li>• Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones</li><li>• Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad</li><li>• Base de medición</li><li>• Moneda Funcional y de Presentación</li><li>• Uso de Estimaciones y Supuestos</li><li>• Activos financieros</li><li>• Equivalentes de efectivo</li><li>• Participación en contratos de participación</li><li>• Propiedad y Equipo</li><li>• Deterioro</li><li>• Provisiones</li><li>• Provisión para Impuesto a la Renta</li><li>• Reserva legal</li><li>• Ingresos y costos</li><li>• Administración de Riesgos Financieros<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Riesgo de Crédito</li><li>▪ Riesgo de Liquidez</li><li>▪ Riesgo Operacional</li></ul></li><li>• Explicación de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES a las Normas Internacionales de Información Financiera completas</li><li>• Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia</li><li>• Utilidad por acción</li></ul>		9
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	19
Cuentas por Cobrar	2	20
Inventarios	3	
Propiedad y Equipo	4	21
Otros Activos	5	
Obligaciones Bancarias	6	23
Cuentas por Pagar	7	
Pasivos Acumulados	8	24
Pasivos a Largo Plazo	9	
Capital Social	10	25
Reserva Legal	11	
Reserva de Capital	12	
Resultados Acumulados	13	



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



Saldos y transacciones con Partes Relacionadas	14	26
Contratos de cuentas en participación	15	
Contratos de trabajos	16	
Garantías	17	33
Impuesto a la Renta	18	37
Eventos subsecuentes	19	



PÁEZ, FLORENCIA & CÍA. Ltda.  
Contadores Públicos



## Informe de los Auditores Independientes

Abril 25 del 2014

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 2013 y 2012, 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. 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.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. 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.

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

#### **QUITO - GUAYAQUIL**

Av. Brasil 945-38 y Charles Darwin Edificio Kauter 4to Piso Oficina 9  
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 099666106 / 097102616  
Email: pfc@edconsa.com.ec, info@edconsa.com.ec  
Cedilla: 17-21-745

#### **GUAYAQUIL - QUITO**

Junín 203 y Paraná Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5  
Teléfonos: 230-4762 • 230-5168 Telefax: 230-4983 Cel.: 098452649  
Email: pfc@edconsa.com.ec  
Cedilla: 09-01-16279

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.

#### Opinión

4. En nuestra opinión, 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 2013 y 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
5. 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. Para el ejercicio 2013, la compañía varió de las Normas Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (Niif para Pymes), a las Normas Internacionales de Información Financiera Completas, para lo cual efectuó ciertos ajustes a los estados financieros al 31 de diciembre del 2012, con el propósito de tornarlos comparativos con los del 2013. Por esta razón los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012, difieren de los previamente emitidos, bajo NEC.

*Páez, Florencia & Co.*

SC. RNAE N° 434



Gabriel Páez Jarva  
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 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por servicios		11.501.781	10.923.423
Costo de los servicios prestados		<u>(10.098.485)</u>	<u>(9.013.783)</u>
Utilidad bruta en ventas		1.403.296	1.909.640
Gastos de administración y ventas		<u>(701.210)</u>	<u>(513.364)</u>
Utilidad en operación		702.086	1.296.276
Otros ingresos (gastos) neto		<u>(1.708)</u>	<u>(2.771)</u>
Utilidad de Impuesto a la Renta		700.378	1.293.505
Impuesto a la renta	18	<u>(187.306)</u>	<u>(308.973)</u>
Utilidad neta		513.072	984.532
Otros Resultados Integrales			
Superávit por revaluación		112.656	
<b>Total Resultados Integrales</b>		<u><u>625.728</u></u>	<u><u>984.532</u></u>
Utilidad por Acción		3,21	6,15

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Miguel Ruales Galarza  
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 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte Futuro Capitaliz.	Reserva Legal	RESERVA DE CAPITAL			Superavit por Revalorización	Resultados Acumulados	Resultado Ejercicio	Total
				Revalorización Patrimonio	Reversión monetaria					
<b>2013</b>										
Saldo al 31 de diciembre del 2012	160.000	806	94.253	121.016	323.872	112.656	146.699	984.552 (331.178)	1.943.834 (331.178)	
Dividendos										713.253
Aporte mediante compensación de créditos		713.253								
Transferencia										(653.354)
Utilidad del ejercicio 2013										700.378
25% impuesto a la renta										(187.306)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	160.000	714.059	94.253	121.016	323.872	112.656	800.053		513.072	2.838.981
<b>2012</b>										
Saldo al 31 de diciembre del 2011	160.000	806	94.253	121.016	323.872		(199.211)		345.910 (345.910)	846.646
Transferencia a resultados acumulados										112.656
Revaluación de Terreno						112.656				
Utilidad del ejercicio 2012										1.290.505
25% impuesto a la renta										(508.973)
Ajuste NIIF										(74.131)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	160.000	806	94.253	121.016	323.872	112.656	72.508		984.532	1.869.703

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

  
Miguel Buitán Galarraga  
GERENTE GENERAL

  
Sr. Moran Rosarte  
CONTADOR GENERAL  
Registro: 033248

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	2013	2012
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	10.559.400	12.990.498
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	<u>(12.642.023)</u>	<u>(10.188.908)</u>
<b>Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de operación</b>	<u>(2.082.623)</u>	<u>2.801.590</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Adquisición de propiedad y equipo	(688.968)	(46.630)
Adquisición de otros activos	(541.101)	(910.809)
Pago dividendos	<u>(331.178)</u>	
<b>Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión</b>	<u>(1.561.247)</u>	<u>(957.439)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Pago Préstamos		(101.360)
Obligaciones bancarias	229.839	
Préstamos de Partes Relacionadas	1.500.000	
Aporte para futura capitalización	<u>713.253</u>	
<b>Efectivo neto provisto / (utilizado) por las actividades de financiamiento</b>	<u>2.443.092</u>	<u>(101.360)</u>
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(1.200.778)	1.742.791
Efectivo al inicio del período	<u>2.285.645</u>	<u>542.854</u>
Efectivo al final del período	<u>1.084.867</u>	<u>2.285.645</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Miguel Baudet Córdova  
GERENTE GENERAL



Srta. Miriam Riquarte  
CONTADOR GENERAL  
Registro: 033247

# 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 2013 y 2012

	2013	2012
Utilidad neta	513.072	984.532
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>		
Depreciación	214.769	221.229
Cancelación de cuentas por cobrar	5.670	
Provisión compra materiales		215.712
Participación trabajadores	123.596	228.266
Provisión para impuesto a la renta	187.306	308.973
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	102.950	
Utilidad conciliada	1.147.363	1.958.712
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
(Disminución) / Aumento en cuentas por cobrar	(942.381)	67.075
(Disminución) / Aumento en inventarios	(53.000)	285.785
(Disminución) / Aumento en gasto anticipados y otras cuentas por cobrar	1.526	6.364
(Disminución) en cuentas por pagar	(1.607.606)	(1.472.514)
Aumento Anticipo de Clientes		2.000.000
(Disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(628.525)	(43.832)
	(3.229.986)	842.878
<b>Efectivo neto (utilizado) / provisto por las actividades de operación</b>	<u>(2.082.623)</u>	<u>2.801.590</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Miguel Ruales Galarza  
GERENTE GENERAL



Sra. Miriam Ricaurte  
CONTADOR GENERAL  
Registro: 033245

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**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 2013 y 2012, se relacionan con actividades de la construcción, mediante contratos directos y de cuentas en participación.

**Resumen de las principales políticas de contabilidad**

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 Financiera 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 Financiera 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.11.010 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, aplicó 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. Para el ejercicio 2013, la compañía varió de las Normas Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (Niif para Pymes), a las Normas Internacionales de Información Financiera Completas, en razón a que de acuerdo a la última Resolución en referencia, se superó los US\$ 4.000.000 de activos y US\$ 5.000.000 de ventas en el año 2012, requisito que obliga a este cambio.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

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

**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:

**Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.-** Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro. Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.
- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están presentadas netas de provisión para cuentas dudosas, la cual es estimada de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, considerando, entre otros factores, la antigüedad de los saldos pendientes de cobro y sus posibilidades de ser recuperados y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementan más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de modo que su valor tenga un nivel que la Gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera.

El monto de la estimación anual se reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en el que se determina. La recuperación posterior se reconoce con crédito a los resultados del ejercicio en el que las condiciones que originaron su reconocimiento son superadas. Los criterios básicos para dar de baja contra dicha cuenta de valuación son: (a) agotamiento de la gestión de cobranza jurídica o administrativa, incluyendo ejecución de garantías, cuando corresponda; y (b) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

- **Baja de un activo financiero.-** La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.
- **Pasivos financieros.-** Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

- **Pasivos financieros medidos al costo amortizado.**- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.
  - **Deuda.**- Está representada por pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.
  - **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**- Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de pago a proveedores es de 90 días promedio.
- La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pactados.
- **Baja de un pasivo financiero.**- La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la misma.

#### **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.

#### **Participación en Contratos de participación**

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

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

#### **Propiedad y equipo**

Están expresados al costo ajustado producto del proceso de dolarización, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurriarse, 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.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

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

**Deterioro**

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor del precio neto de venta a su valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente utilizando tipos de descuento antes de impuestos que reflejan las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado por su valor revalorizado, en cuyo caso la reversión de esta pérdida se contabiliza como un incremento de la reserva de revalorización.

Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de depreciaciones o amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

➤ **Beneficios a empleados**

**Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.-** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

**Participación a trabajadores.-** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

**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 22% y 23%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2013 y 2012 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

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

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.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

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.

#### **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.

#### **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 incurren.

#### **Administración de Riesgos Financieros**

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

- **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.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

- **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.

**Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES a las Normas Internacionales de Información Financiera completas.**

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a Niif, la compañía ha efectuado un registro a valor razonable de su terreno que se lo venía mostrando al costo histórico. El efecto de la nueva política de valoración de terreno,

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

ha sido la de incrementar el activo en US\$ 112.656 y de la cuenta patrimonial Superávit por Revaluación, por este valor, tanto en el año del cambio, como en el de transición, 2013 y 2012, respectivamente. Adicionalmente en el balance de transición al 31 de diciembre del 2012, se registró US\$ 74.131 de Provisión por Jubilación y Desahucio y como contrapartida se afectó a Resultados Acumulados.

**Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia**

Durante los años 2013 y 2012, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2013 y 2012, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financieros, y se resumen a continuación:

**2013**

**Normas internacionales emitidas aún no vigentes**

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

**NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

**Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)**

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de "entidades de inversión" según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros –  
Modificaciones a la NIC 32**

Estas modificaciones aclaran el significado del término "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

**CINIIF 21 Gravámenes**

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

**NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura –  
Modificaciones a la NIC 39**

Estas modificaciones exigen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

**2012**

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

<u>NIF</u>	<u>Nombre</u>	<u>Vigente desde:</u>
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

**Utilidad por acción**

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Confirmado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	27.715	9.294
Bancos	57.152	2.276.351
Inversiones temporales (I)	1.000.000	
Total	<u>1.084.867</u>	<u>2.285.645</u>

(I) Corresponde a certificado de depósito efectuado en 15 de noviembre del 2013 y vencimiento en 14 de enero del 2014, plazo 60 días, con el 5,25% de interés.

**2. Cuentas por Cobrar**

Confirmado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	383.334	282.552
Impuestos	291.256	238.464
Empleados	17.407	51.245
Anticipos	510.813	
Garantías Santos CMI S.A.	370.125	
Otros (I)	4.975	
	<u>1.577.910</u>	<u>755.400</u>
Provisión para cuentas dudosas	(1.291)	(1.291)
Saldo final	<u>1.576.619</u>	<u>754.109</u>

(I) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, básicamente incluye valores por cobrar en concepto de anticipos por compra de cemento, otros materiales de construcción y garantías entregadas a proveedores.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**3. Inventarios**

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Materiales	53.000		
Inmuebles para la venta (1)	554.940		
<b>Total</b>	<b>607.940</b>		

(1) Corresponde al valor de 4 departamentos recibidos por la inversión mantenida en el proyecto **MOMPICHE OCEAN FRONT**.

**4. Propiedad y equipo**

Conformado por:

<u>2013</u>	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
Muebles y enseres	19.689	12.807	6.882
Computación y electrónica	27.830	22.365	5.465
Volquetas	319.426	248.506	70.920
Vehículos	487.780	325.319	162.461
Equipo de taller	51.533	25.662	25.871
Equipo y maquinaria	1.330.705	433.503	897.202
Edificios	117.500	18.115	99.385
Terrenos (1)	112.856		112.856
<b>TOTALES</b>	<b>2.467.319</b>	<b>1.086.277</b>	<b>1.381.042</b>

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**2012**

	<b>COSTO</b>	<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>NETO</b>
	<b>US\$</b>		
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 (1)	112.856		112.856
<b>TOTALES</b>	<b>1.791.651</b>	<b>879.138</b>	<b>912.513</b>

(1) Incluye un valor de US\$ 112.656 por revaluación de terrenos

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

<b>COSTO</b>	<b>US\$</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Saldo inicial	1.678.995	1.632.366
Adiciones Netas	688.968	49.081
Revaluación	112.656	112.656
Retiros	(13.300)	(2.452)
Saldo final	<b>2.467.319</b>	<b>1.791.651</b>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		
Saldo inicial	879.138	657.908
Adición	214.769	221.439
Retiros	(7.630)	(209)
Saldo final	<b>1.086.277</b>	<b>879.138</b>

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**5. Otros activos**

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

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inversiones Manta Business Center	109.975	
Inversiones ACP Milicento	265.000	
Ocean Front	124.958	598.022
Inversiones Dumbio	20.000	90.000
Inversiones Siena	-	265.500
Inversiones Siena II	40.000	40.000
Inversiones Bellagio	120.000	120.000
Signature	425.877	202.877
Inversiones Icomo	256.750	60.000
Saldo final	<u>1.362.560</u>	<u>1.376.399</u>

Ver resumen de Contratos de cuentas en participación en Nota 15.

**6. Obligaciones bancarias**

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sobregiros bancarios	<u>229.839</u>	
Total	<u>229.839</u>	

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**7. Cuentas por Pagar**

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	853.780	248.539
Empleados	12.876	12.249
Anticipo de Clientes (1)	11.961	2.000.000
Socios	130.488	151.559
Garantías		910
Otras (2)	41.218	244.672
<b>Total</b>	<u>1.050.323</u>	<u>2.657.929</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.

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

**8. Pasivos Acumulados**

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisiones sociales	22.169	81.235
Participación trabajadores	123.596	228.302
Obligaciones con el IESS	13.239	1.733
Impuestos a Pagar (1)	264.880	430.237
<b>Total</b>	<u>423.884</u>	<u>741.507</u>

(1) Incluye un valor de US\$ 187.306 y US\$ 308.973 de impuesto a la renta, respectivamente.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**9. Pasivo a largo plazo**

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Préstamo de Edinco	375.000		
Préstamo de Edeconsa-Ingeral	1.125.000		
Provisión de Jubilación Patronal y Desahucio	102.950		
<b>Total</b>	<u>1.602.950</u>		<u>-</u>

**10. 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.

**11. 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.

**12. 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.

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

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**14. Saldos y Transacciones con Compañía Relacionadas**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con compañías relacionadas, así:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Movimiento de Cuentas por pagar socios		
Aporte futura capitalización	21.071	140.747
Pago de dividendos	713.253	
	<u>331.178</u>	

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos originados básicamente en las transacciones antes informadas:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar socios		
<b>TOTAL</b>	<u>130.488</u>	<u>151.559</u>
	<u>130.488</u>	<u>151.559</u>
Pasivo a largo plazo:		
	<u>1.500.000</u>	
Aportes a futuras capitalizaciones		
<b>TOTAL</b>	<u>714.059</u>	<u>806</u>
	<u>714.059</u>	<u>152.365</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.

**15. Contratos de Cuentas en participación**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 2013 y 2012**

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>PARTICIPACIÓN</b>
COMPANIA 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 DE DONATO	8,44%
EL VELERO S.A.	5%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

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.

Al 26 de diciembre del 2013 se celebra el contrato de COMPRA – VENTA entre ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION “MOMPICHE OCEAN FRONT” y ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES EDECONSA S.A.; mediante el cual, ésta última adquiere cuatro unidades de vivienda que conforman la TORRE B del proyecto “OCEAN FRONT MOMPICHE” por un costo total de US\$ 554.949 de la siguiente manera:

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

BIEN MUEBLE	VALOR US\$
Departamento B-104 y parqueadero N° 12	125.880
Departamento B-201 y parqueadero N° 13 cubierto	174.336
Suite B-202 y parqueadero N° 6 cubierto	80.388
Departamento B-203 y parqueadero N° 13 cubierto	174.336
<b>TOTAL</b>	<b>554.940</b>

Cantidades que han sido canceladas en su totalidad por parte de EDECONSA S.A., para lo cual se ha disminuido este valor del rubro de Otros Activos, descritos en Nota 5.

Al 31 de diciembre del 2013, el proyecto continúa.

**ACP MILLECENTO**

Se constituye el 21 de Octubre del 2013, 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 Whympet E 7-141 y Diego de Almagro.

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

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
SHUBER EDUARDO MARTINEZ MONTALVO	27,5%
MAURO FICARELLI TALLAFERRI	10,0%
GONCALVEZ DA VITORIA MARCELO FABIAN	20,0%
SOLORZANO AZANZA MARIA DEL CARMEN	5,0%
GOMEZ AZNAR MARIA NATTIER	10,0%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA	20,0%
ARROYO AGUIRRE PABLO DANIEL	7,5%

El monto del contrato es de una cuantía indeterminada.

Al 31 de diciembre del 2013, está en proceso la elaboración del anteproyecto. Una vez que se defina se empezará a construir. La administración de la Asociación en Cuentas de Participación Millecento estima que en el mes de Agosto comenzará la etapa constructiva.

**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

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

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:

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
SHUBER EDUARDO MARTINEZ 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%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

El monto del contrato es de una cuantía indeterminada.

Al 31 de diciembre del 2013, no se ha concluido con el proceso de liquidación, no obstante se ha recibido devolución parcial de la inversión.

**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 procedente.

Los porcentajes de participación son los siguientes:

COMPANÍA	PARTICIPACIÓN
PATRICIA GÓMEZ GUERRA	27%
SHUBER EDUARDO MARTINEZ MONTALVO	23%
MAURO FICARELLI TALLAFERRI	25%
ROBERTO CAVA POGGI	15%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.	10%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

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

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

asociación se liquidará una vez realizados los activos, cancelados los pasivos y canceladas las obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2013, está en ejecución.

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

Los porcentajes de participación de esta asociación, son:

COMPAÑIA	PARTICIPACIONES
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA	46%
INGERAL CIA. LTDA.	19%
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERÍA CONSERMIN S.A.	35%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

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.

Al 31 de diciembre del 2013, se encuentra en proceso de terminación el contrato y la liquidación final se espera concluirlo hasta agosto del 2014.

**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 "ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA (Socio GESTOR) y la empresa INGERAL Compañía Limitada (Socio Partícipe), 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.

Con fecha 29 de junio del 2010 se realizó la primera ampliación al contrato de constitución, mediante escritura pública celebrada ante Notario Vigésimo Tercero del Cantón Quito.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

Finalmente con fecha 5 de octubre del 2010 se realizó la segunda ampliación del contrato de constitución, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del Cantón Quito. La mencionada ampliación se realizó en razón de que a través de la ASOCIACION EDECONSA INGERAL se contrató con la Empresa Pública Ferrocarriles del Ecuador FEEP, la Rehabilitación de la Vía Férrea del tramo correspondiente a Riobamba – Palmira.

Los porcentajes de participación son como sigue:

COMPAÑIAS	PARTICIPACIONES
INGERAL CIA. LTDA.	25%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA	75%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

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 quién 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 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.

Al 31 de diciembre del 2013, está en escriturización del cierre final. Se espera concluirlo hasta junio del 2014.

**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:

COMPAÑIA	PARTICIPACION
LOUCARINC S.A.	50%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES (EDECONSA)	27%
SHUBER EDUARDO MARTINEZ MONTALVO	15%
MARIO RAFAEL LARREA ANDRADE	8%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

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.

Al 31 de diciembre está pendiente de firmar la liquidación, sin embargo el capital invertido de la inversión, ha sido devuelto.

**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:

COMPANÍA	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%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Se ha iniciado la construcción y está previsto terminado en dos años.

**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:

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

COMPANÍA	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%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Se encuentra en ejecución

**MANTA BUSINESS CENTER**

La asociación de cuentas en participación "MANTA BUSINESS CENTER" se constituyó el 3 de agosto del 2013, con la finalidad de construir el proyecto "MANTA BUSINESS CENTER" en terreno con una superficie aproximadamente de 1.840 metros, ubicado en la ciudad de Manta, calles M2 y M3, diagonal al Hotel Oro Verde.

Después de algunas transferencias cuya escritura pública aún no se ha finiquitado, la distribución de participaciones es como sigue:

COMPANÍA	PARTICIPACIÓN
LUCIA FERNANDEZ	20%
MARIO ZAMBRANO	10%
CUANTICA	15%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA	5%
BERNARDO PONCE	5%
LORENZO PONCE	5%
OSCAR EFREN REYES	10%
CARLOS GARCES	10%
URPROCOM S.A.	10%
CARMEN BAHAMONDE	10%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

**16. Contratos de trabajo**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 SANTOSCM I 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.

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 I 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 I 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 I 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. El trabajo ha sido terminado

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

al 31 de diciembre del 2013 y actualmente se está negociando para el reconocimiento de costos adicionales.

**CONSTRUCCIÓN DEL PATIO DE LA TERMINAL 2 PARA ESTIBA DE  
CONTENERDORES 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 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 hubieses 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

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

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. El trabajo ha sido concluido y entregado en el 2013.

**TRABAJOS DE DESMONTAJE DE BODEGA 2 Y 3, REUBICACIÓN Y MONTAJE DE BODEGA A3 EN EL PATIO 3 DEL PUERTO MARITIMO LIBERTADOR SIMÓN BOLIVAR 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 BOLIVAR 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

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

vigentes de acuerdo a la naturaleza y términos establecidos en el contrato. El trabajo ha sido concluido y entregado en el 2013.

**17. 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:

Factos	Concepto	Compañía de Seguro	Póliza No.	Suma Segurada USD	Vigencia	Fecha Inicio	Fecha Finalización	Prima USD	Beneficiario
CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES Y VÍAS INTERNAS Y EXTERNAS PARA EL PROYECTO CHORRILLO									
2011	Operación del Proyecto	Seguros Occidente	1642	2.000.000	12	Marzo-12	2-Julio-13	8.52	2009705-036
2012-2013	Por cumplimiento del Contrato	Seguros Occidente	2644	1.750.000	12	Marzo-12	2-Ago-13	1.01	2001705-036

**18. Impuesto a la Renta**

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

	USD	
	2013	2012
Utilidad antes de apropiaciones	823.973	1.521.771
Utilidad Neta para cálculo del 15%	823.973	1.521.771
15% Participación trabajadores	(123.596)	(228.266)
Utilidad antes de impuesto a la renta	700.377	1.293.505
Más: Gastos no deducibles	151.014	49.856
	851.391	1.343.361
Impuesto a la renta	187.306	308.973

**19. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros 25 de abril del 2014 y 17 de mayo del 2013, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.