

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

#### **1. 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 metalmeccánicas, 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 2016 y 2015, se relacionan con actividades de la construcción, mediante contratos directos y de cuentas en participación.

#### **2. Resumen de las principales políticas de contabilidad**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desarrolladas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas Normas comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF – CINIIF, y las Interpretaciones desarrolladas por el antiguo Comité de Interpretaciones de Normas – SIC.

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

##### **a) Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificada por las obligaciones por beneficios post empleo que son valorizados en base a métodos actuariales.

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

##### **b) 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. El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

permanente de dólares de los Estados Unidos de América para permitir la continuación del esquema monetario actual.

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.

**c) Efectivo y equivalente de efectivo**

Se registran principalmente los depósitos bancarios en cuentas corrientes; así como las inversiones a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos.

**d) Instrumentos financieros**

**- Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

**- Clasificación y medición posterior de los activos financieros**

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican como cuentas por cobrar e inversiones al costo amortizado al momento de su reconocimiento inicial (la Compañía no posee instrumentos de cobertura).

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Para las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante pues son obligaciones pagaderas a plazos menores a los 90 días.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

A la fecha de los estados financieros, la compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 39) como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

**- Instrumentos financieros por categoría**

Un detalle por tipo y antigüedad de los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo, como se detalla a continuación:

	2016	2015
<b>Activos Financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	128.231	661.138
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	343.088	811.468
<b>Total activos financieros</b>	<b>471.319</b>	<b>1.472.606</b>
<b>Pasivos Financieros:</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	853.383	798.210

**- Mediciones a Valor razonable de los Instrumentos financieros**

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagará al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 - Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

**Préstamos y cuentas por cobrar.** Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Después

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. El descuento se omite en los casos en los que el efecto del descuento no es importante.

El efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar significativas individualmente se consideran para deterioro cuando están vencidas o cuando existe evidencia objetiva de que un pago específico caerá en incumplimiento.

Todos los activos financieros se revisan por deterioro al menos en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros están deteriorados. El deterioro de las cuentas por cobrar se presenta como gastos dentro de los resultados del periodo.

**Inversiones mantenidas a vencimiento.** Las inversiones mantenidas a vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La Compañía tiene actualmente inversiones temporales mantenidas en instituciones financieras designados dentro de esta categoría.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas.

**Compensación de instrumentos financieros.** Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

**e) Inventarios**

Los inventarios se expresan a su costo de adquisición valuados por el método promedio, los valores así determinados no exceden al valor neto de realización.

Las importaciones en tránsito están valuadas al costo incurrido en las importaciones de mercaderías.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

**f) Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo, cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- se mantenían fundamentalmente para negociación;
- debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

El ciclo normal de la operación de la entidad es de 12 meses.

**g) Propiedad y equipo**

Están expresados al costo, excepto el valor del terreno que está expresado a valor razonable. 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:

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

<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

El gasto por depreciación de los activos fijos, se registra en los resultados del año.

La compañía no considera el valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

**h) 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.

**i) Deterioro de activos no financieros**

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

La compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, se hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independiente de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivos estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos para la venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales consolidado.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos, tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales consolidado en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

**j) Impuestos**

- **Impuesto a la renta corriente**

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. 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% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2016 y 2015 dichas tasas se reducen en 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión 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

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

reversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben destinarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

#### **- Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

#### **k) Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

**l) Beneficios a los empleados**

**- Beneficios a los empleados a corto plazo**

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocido, como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagaría a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio; se reconoce al gasto en el periodo en el cual se genera.

**- Planes de Beneficios Definidos**

Beneficios post - empleo -Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

En los planes de prestación definida de la Compañía, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia al tiempo de servicio del empleado y el salario final que éste tenga, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado por veinte o veinticinco años o más años dentro de la Compañía de manera continuada o ininterrumpida.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera de los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de cierre menos el valor razonable de los activos del plan.

La Administración de la Compañía estima el pasivo con la ayuda de expertos independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca de cierre de cada año con referencia a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el periodo, se reconocen en otro resultado integral, el efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye en los costos financieros.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

El Código del Trabajo también establece el desahucio que es la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en otro resultado integral, el efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye en los costos financieros.

**m) Capital contable, reservas y distribución de dividendos**

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

- **Reservas**

Reserva legal. De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

- **Otro Resultado integral - Por Remediciones del pasivo por beneficios definidos**

Comprende las pérdidas y/o ganancias actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos.

Resultados acumulados. Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- **Resultados Acumulados NIIF**

Corresponde al efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados. El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía, podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

- **Distribución de dividendos**

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los socios se incluyen en "dividendos por pagar" cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general de Accionistas, previo a la fecha de reporte.

**n) Estado de Resultado Integral**

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

**o) Estado de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e Instituciones financieras, así como aquellas inversiones en depósitos a plazo altamente líquidas (no mayores a 90 días plazo).

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**p) 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.

**q) Gastos**

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

**r) Políticas y procedimientos de administración de capital**

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a los socios

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera commensurada con el nivel de riesgo. El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

Pasivo total	2.870.936	1.960.516
Patrimonio total	2.770.221	4.085.382
<u>Ratio de apalancamiento</u>	<u>1,04%</u>	<u>0,48%</u>

**s) 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 compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones corrientes, comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por obsolescencia de inventarios.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inventarios comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de obsolescencia tomando en cuenta fechas de caducidad y tiempo máximo de stock de inventarios; cuando el valor en libros de los activos excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

Provisión por valor neto realizable de inventarios.- al final de cada período contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúa las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corriente.- la compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de los activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

**f) Negocio en Marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que la Compañía podrá cumplir con sus obligaciones y cuenta con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

**u) Utilidad por acción**

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

**3. Riesgo de Instrumentos financieros**

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

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.

# ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

## Notas a los Estados Financieros

### Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

---

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 financieras 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.

#### 4. Normas nuevas emitidas y revisadas

Durante los años 2016 y 2015, 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

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

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 2016 y 2015, 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:

#### **- Normas internacionales emitidas**

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

#### **2016**

##### **NIC 1 "Presentación de estados financieros"**

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

##### **NIC 19 Beneficios a los empleados**

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra países e incluyó la palabra "monedas", con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

##### **NIC 27 "Estados financieros separados".- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados**

En general, permite la aplicación del método de la participación a inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad, con este cambio se espera que dé lugar a los mismos activos netos y resultado del período atribuible a los propietarios que en los estados financieros consolidados de la entidad.

##### **NIC 34 "Información Financiera intermedia".- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio**

Esta enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

**NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”.- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

**NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo” y NIC 41 “Agricultura”.- Plantas productoras**

Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las “plantas portadoras”, como vides, árboles de caucho y palma de aceite. La enmienda define el concepto de “planta portadora” y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41. Su aplicación anticipada es permitida.

**NIF 5 Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.- Cambios en los métodos de disposición**

Esta enmienda principalmente menciona que cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la venta dejará de ser clasificado como mantenido para la venta, así también cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios mantenido para la distribución dejará de ser clasificado como mantenido para la distribución, establece además el método de valoración cuando estos cambios de reconocimiento ocurren. Se permite su aplicación anticipada.

**NIF 7 “Acuerdos conjuntos”.- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas**

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

**NIF 11 “Acuerdos conjuntos”.- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas**

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía, en consecuencia no hay efectos sobre los Estados Financieros.

**2015**

#### **Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones realizadas por los empleados**

NIC 19 requiere que la entidad considere las contribuciones de empleados o terceros para la contabilización de los planes de aportación definidos. Cuando esas aportaciones están vinculadas al servicio, deben ser atribuidas a los períodos de servicio como un beneficio negativo. Estas enmiendas aclaran que, si el importe de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, una entidad puede reconocer esas contribuciones como una reducción en el costo de los servicios en el período en el que se preste el servicio, en lugar de asignar las contribuciones a los períodos de servicio. La Compañía no tiene plan de beneficios con aportes de empleados.

#### **Mejoras anuales ciclo 2010 – 2012**

Estas mejoras son efectivas desde el 1 de julio de 2014 y no han presentado impacto material en la Compañía.

En las mejoras se incluye:

#### **NIIF 2 Pagos basados en acciones**

Esta mejora se aplica de forma prospectiva y aclara varios aspectos relacionadas con las definiciones de las condiciones de rendimiento y de servicios de los pagos basados en acciones. La Compañía no tiene planes de pagos basados en acciones.

#### **NIIF 3 Combinaciones de negocios**

Se aclara que las contraprestaciones contingentes de las combinaciones de negocio que no se clasifican como patrimonio neto se tienen que valorar al valor razonable con contrapartida en la cuenta de resultados, independientemente de que se clasifiquen como instrumento financiero o no. La modificación se aplicará prospectivamente. La Compañía no tiene combinaciones de negocios.

#### **NIIF 8 Segmentos de operación**

Se aclara que cuando se combinen o agreguen segmentos operativos, por tener características económicas similares y ser similares en determinados aspectos cualitativos, se tienen que desglosar en los estados financieros las características económicas utilizadas para asegurar que son similares. La modificación se aplicará retrospectivamente. La Compañía no presenta información financiera por segmentos.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

**NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo y NIC 38 Activos Intangibles**

En el modelo de revalorización se elimina la posibilidad de revalorizar el importe bruto del activo y la amortización acumulada, de manera que el importe neto sea igual a su importe revalorizado. La modificación se aplicará retrospectivamente. La Compañía no ha efectuado revaluación de activos.

**NIC 24 Información a revelar sobre partes vinculadas**

Aclara que cuando el personal clave de la dirección no son empleados de la entidad, sino de otra entidad que se dedica a gestionar las distintas entidades del grupo al que pertenece la Compañía, hay que desglosar las transacciones con la entidad que gestiona y con los directivos. La modificación se aplicará retrospectivamente.

**Mejoras anuales ciclo 2011 – 2013**

Estas mejoras son efectivas desde el 1 de julio de 2014 y no han presentado impacto material en la Compañía

En las mejoras se incluye:

**NIIF 3 Combinaciones de negocios**

Debido al cambio de nomenclatura de la NIIF 11 se aclara que todos los acuerdos conjuntos están fuera del alcance de la NIIF 3, tanto si son operaciones conjuntas como si son negocios conjuntos. La modificación se aplicará prospectivamente. La Compañía no tiene acuerdos conjuntos.

**NIIF 13 Medición del valor razonable**

Aclara que la excepción que permite a una entidad valorar al valor razonable un grupo de activos financieros y de pasivos financieros, puede aplicarse a activos financieros, pasivos financieros y otros contratos. Por lo tanto, la excepción se puede aplicar a cualquier contrato que esté dentro del alcance de la NIC 39 (o NIIF 9) y no sólo a los contratos que cumplan la definición de activo financiero y pasivo financiero. La modificación se aplicará prospectivamente

**NIC 40 Inversiones inmobiliarias**

Clarifica la interrelación entre la NIC 40 y la NIIF 3 al clasificar los inmuebles entre inversiones inmobiliarias y activos ocupados por el propietario. Indica que la descripción de servicios complementarios de la NIC 40 sirve para diferenciar entre inversiones inmobiliarias y activos ocupados por el propietario, mientras que en la NIIF 3 se utiliza para determinar si la transacción es una compra de un activo o una combinación de negocios. La modificación se aplicará prospectivamente. Esta enmienda no tuvo impacto en las políticas contables de la Compañía.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u>	<u>2015</u>
Caja	7.081		7.700
Bancos	121.150		653.438
<b>Total</b>	<u>128.231</u>		<u>661.138</u>

**6. Cuentas por Cobrar**

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u>	<u>2015</u>
Clientes	57.116		317.205
Impuestos	28.121		231.518
Empleados	26.143		29.588
Anticipos (1)	200.333		199.592
Garantías	3.150		
Otras (2)	31.397		36.737
	<u>346.260</u>		<u>814.640</u>
Provisión para cuentas dudosas	(3.172)		(3.172)
<b>Saldo final</b>	<u>343.088</u>		<u>811.468</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente al anticipo entregado por la compra de un terreno en Guayaquil.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a cuentas por cobrar a la compañía Safety Enforcement Seguridad Vial por US\$ 12.803 y al Sr. Jorge Moyano por US\$ 18.594. Al 31 de diciembre del 2015 incluyen principalmente cuentas por cobrar a la compañía Safety Enforcement Seguridad Vial por US\$ 12.803 y al Sr. Jorge Moyano por US\$ 17.160.

Un detalle de antigüedad de la cartera es como sigue:

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vencido a 30 días		317.205
Vencido a más de 360 días	57.116	
Saldo final	<u>57.116</u>	<u>317.205</u>

**7. Inventarios**

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmuebles para la venta (1)		554.940
Inventarios (2)	53.000	53.000
Terrenos (3)	1.000.000	1.000.000
Obras en curso	360.000	
Saldo final	<u>1.413.000</u>	<u>1.607.940</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, se considera a este rubro como activos de inversión. Al 31 de diciembre del 2015, se consideró como inventarios y corresponde al valor de 4 departamentos recibidos por la inversión mantenida en el proyecto MOMPICHE OCEAN FRONT. Ver nota 22.

(2) Fundamentalmente corresponde a herramientas de construcción.

(3) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye la adquisición del lote de terreno No.7, ubicado en la parroquia de Tumbaco comprado a la Sra. Christine Mena Speck, el 11 de abril del 2014 en US\$ 1.000.000, según escritura de compraventa, en el cual se ejecutará el proyecto Orión que consistirá en la construcción de un edificio.

**8. Propiedad y equipo**

Conformado por:

(Ver en página siguiente Nota 8 de Propiedad y equipo)

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

<u>2016</u>	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
	<u>US\$</u>		
Muebles y enseres	30.646	17.240	13.407
Computación y electrónica	22.789	22.604	185
Volquetas	319.426	319.444	(19)
Vehículos	438.119	397.510	40.609
Equipo de taller	51.534	36.869	14.664
Equipo y maquinaria	1.333.999	1.094.212	239.787
Edificios	117.500	35.739	81.761
Licencias / Software	12.479	9.448	3.031
Terrenos (1)	112.856	-	112.856
<b>TOTALES</b>	<b>2.439.348</b>	<b>1.933.067</b>	<b>506.281</b>
	<u>US\$</u>		
<u>2015</u>	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
	<u>US\$</u>		
Muebles y enseres	30.646	15.182	15.464
Computación y electrónica	22.789	22.437	352
Volquetas	319.426	311.564	7.862
Vehículos	438.119	364.312	73.807
Equipo de taller	51.534	33.739	17.795
Equipo y maquinaria	1.333.999	884.183	449.816
Edificios	117.500	29.865	87.635
Licencias / Software	12.479	6.354	6.125
Terrenos (1)	112.856	-	112.856
<b>TOTALES</b>	<b>2.439.348</b>	<b>1.667.636</b>	<b>771.712</b>

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

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

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

<b>COSTO</b>	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	2.439.348	2.472.198
Adiciones Netas		50.150
Retiros		(83.000)
Saldo final	<u>2.439.348</u>	<u>2.439.348</u>
 <b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		
Saldo inicial	1.667.636	1.417.168
Adición	265.431	306.332
Retiros		(55.864)
Saldo final	<u>1.933.067</u>	<u>1.667.636</u>

**9. Propiedades de inversión**

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Departamentos en Monpiche (1)	554.940	
Saldo final	<u>554.940</u>	<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde al valor de 4 departamentos recibidos por la inversión mantenida en el proyecto MOMPICHE OCEAN FRONT.

**10. Cuentas por cobrar largo plazo**

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar Safety Enforcement (1)	189.738	
Saldo final	<u>189.738</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a la negociación de las acciones en referencia. Las condiciones para la recuperación son a cinco años plazo.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

**11. Otros activos**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inversiones Manta Bussines Center	201.975	134.975
Inversiones ACP Milicento	966.581	745.331
Ocean Front	124.958	124.958
Inversiones Bellagio	120.000	-
Signature	705.302	705.302
Inversiones Icono	246.000	246.000
Inversiones Austria	135.884	
Acciones Safety Enforcement		207.198
Saldo final	<u>2.500.700</u>	<u>2.163.764</u>

Ver resumen de Contratos de cuentas en participación en Nota 22.

**12. Cuentas por Pagar**

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u>	<u>2015</u>
Proveedores	70.599		67.790
Anticipo de Clientes (1)	70.000		441.600
Socios			65.499
Otras (2)	6.738		815
Total	<u>147.337</u>		<u>575.704</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, incluye un anticipo del cliente TEOJAMA COMERCIAL por US\$ 291.600, un anticipo del cliente PONTEBELLO por US\$ 70.000 para la construcción del Edificio Pontebello y un anticipo del cliente ACP Milicentro por US\$ 80.000.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, incluye un valor de US\$ 3.600 de garantía de Pelicanos y Piqueros Enjoyment S.A.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

**13. Pasivos Acumulados**

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u>	<u>2015</u>
Provisiones sociales	21.484		28.051
Participación trabajadores	1.157		89.838
Obligaciones con el IESS	30.745		21.881
Impuestos a Pagar (1)	160.395		59.569
<b>Total</b>	<b>213.781</b>		<b>199.339</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, básicamente corresponde a impuestos sobre glosas determinadas por el SRI de la revisión del ejercicio 2013. El monto de impuestos por las glosas, asciende a US\$ 222.417, US\$ 120.885 se cancelará durante el 2017 y US\$ 101.531 a largo plazo. Ver Nota 14. Al 31 de diciembre del 2015 básicamente incluye un valor de US\$ 923.168 que corresponde al Impuesto a la Renta del año 2015 pendiente de pago a esta fecha.

**14. Pasivo a largo plazo**

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u>	<u>2015</u>
Provisión de Jubilación Patronal y Desahucio	134.435		167.793
Cuentas por pagar cuentas en participación (1)	192.096		192.096
Cuentas por pagar SRI Largo Plazo (2)	101.531		
Anticipo de clientes	30.000		
Anticipos inversiones a liquidar (3)	1.546.002		802.417
Socios (4)	505.754		
<b>Total</b>	<b>2.509.818</b>		<b>1.162.306</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a cuentas por pagar por dividendos generados en la liquidación de la Asociación Edinco durante el año 2014.

(2) Ver Nota 13 (1).

(3) Al 31 de diciembre del 2016, incluye anticipos para la liquidación de las cuentas en participación Bellagio por US\$ 257.516, Signature por US\$ 905.933, Icono por US\$ 272.554 y Manta Bussines US\$ 110.000. Al 31 de diciembre del 2015, incluye anticipos para la liquidación de las cuentas en participación Bellagio por US\$ 137.516, Signature por US\$ 657.702 y Safety Enforcement por US\$ 7.200.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

(4) Al 31 de diciembre del 2016, incluye cuentas por pagar a los socios de la compañía por US\$ 505.754, como consecuencia de haber transferido al pasivo de la cuenta de Aportes para Futura Capitalización.

**15. 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.

**16. Aporte Futura Capitalización**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al saldo de US\$ 340.000 y US\$ 1.250.000, respectivamente, que aún no ha sido legalizado para aumentar el capital. En el ejercicio 2016, según decisión de los accionistas se devolvió un valor de US\$ 910.000, previamente aportado a este rubro.

**17. 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.

**18. Superávit por Revalorización**

Corresponde a la contrapartida del ajuste proveniente del avalúo practicado al terreno de su propiedad que se lo venía mostrando al costo histórico.

**19. Resultados Acumulados**

Corresponde a las utilidades de ejercicios anteriores, que están a disposición de los socios de la compañía.

**20. Otros ingresos**

Al 31 de diciembre del 2015, incluye un valor de US\$ 214.258 que corresponde a haberes patrimoniales recibidos de las cuentas en participación DANUBIO AZUL Y SIENA por US\$ 84.407 y US\$ 129.851, respectivamente, posterior a la liquidación de las cuentas en participación DANUBIO AZUL en el mes de mayo del 2015 y Cuentas en participación SIENA en el mes de enero del 2015, según escrituras de liquidación.

**21. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015, con compañías relacionadas, así:

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Movimiento de Cuentas por pagar socios		197.640
Aporte futura capitalización	(910.000)	1.250.000

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos originados básicamente en las transacciones antes informadas:

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar socios	505.754	65.499
<b>TOTAL</b>	<b>505.754</b>	<b>65.499</b>
Pasivo a largo plazo	1.546.002	802.417
Aportes a futuras capitalizaciones	340.000	1.250.000
<b>TOTAL</b>	<b>340.000</b>	<b>1.250.000</b>

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

**22. Contratos de Cuentas en participación**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>PARTICIPACIÓN</b>
COMPAÑIA 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%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

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:

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 2016 y 2015, el proyecto continúa con la segunda fase.

#### **ACP MILLICENTO**

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

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

sujeto al régimen de propiedad horizontal, se encuentra ubicado en la calle Whympner E 7-141 y Diego de Almagro.

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

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
SHUBER EDUARDO MARTÍNEZ 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 2016 y 2015 el proyecto se encuentra en proceso. En el mes de diciembre del 2014, la compañía inició con la ejecución del proyecto y durante los primeros meses del año 2015 el proyecto se encuentra en su etapa inicial.

**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:

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%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

El monto del contrato es de una cuantía indeterminada.

Al 31 de diciembre del 2015 se liquidó la asociación de cuentas en participación Danubio Azul, generando haberes patrimoniales para la compañía de US\$ 84.407.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

**BELLAGIO**

El objeto del mismos 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:

COMPANÍA	PARTICIPACIÓN
PATRICIA GOMEZ GUERRA	27%
SHUBER EDUARDO MARTINEZ MONTALVO	23%
MAURO FICARELLI TALLA FERRI	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 asociación se liquidará una vez realizados los activos, cancelados los pasivos y canceladas las obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2015 el proyecto concluyó y está en proceso de liquidación.

**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:

COMPANÍA	PARTICIPACIÓN
LOUCARINC S.A.	50%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES (EDECONSA)	27%
SHUBER EDUARDO MARTÍNEZ 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 2016 y 2015**

---

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
- Cargos con proveedores.

Al 31 de diciembre del 2015, en el mes de enero del 2015 se liquidó la Asociación de cuentas es participación Siena, generando haberes patrimoniales para la compañía de US\$ 129.851.

**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:

COMPañIA	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>

Al 31 diciembre del 2016 y 2015 la construcción ha concluido, pero aún no se liquida.

**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 2016 y 2015**

COMPañA	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>

Al 31 diciembre del 2016 y 2015 la construcción del edificio sigue en proceso de liquidación.

**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:

COMPañA	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 GARCÉS	10%
URPROCOM S.A.	10%
CARMEN BAHAMONDE	10%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Al 31 diciembre del 2016 y 2015 la construcción sigue en proceso y se tiene estimado finalizarla entre junio y agosto del año 2016. En cuanto a la estructura ya se entregaron algunas obras y faltan unas obras menores, no se conoce si va a alcanzar a liquidar antes de que se termine el año 2017.

**INVERSIONES CARAVAGGIO SOCIEDAD CIVIL (AUSTRIA)**

Se constituyó el 30 de septiembre del 2016, el objeto de esta sociedad es: a) administración, promoción, compra y venta, intermediación y arriendo de bienes

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

inmuebles; b) inversiones en general relacionadas al negocio inmobiliario; c) importación, exportación, compra y venta de materiales, artículos y equipos de construcción; d) importación, exportación, compra y venta de mobiliario en general; e) arrendamiento.

Los porcentajes de participación son los siguientes:

COMPañÍA	CAPITAL US\$	PARTICIPACIÓN
SMC CONSTRUCCIONES SOCIEDAD CIVIL	200	20%
MARCELO GONCALVEZ DA VICTORIA	190	19%
MAURO FICARELLI TALLA FERRI	100	10%
NATIER GOMEZ AZNAR	90	9%
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.	100	10%
GILBERTO PAZMIÑO ARIAS	100	10%
CARMEN AUGUSTA GAYBOR EGUIGUREN	70	7%
PABLO RODRIGUEZ BANDA	50	5%
FRANCISCO XAVIER MIÑO ROBALINO	100	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

**SAFETY ENFORCEMENT SEGURIDAD VIAL S.A.**

Corresponde a 18 acciones que adquirió la compañía en el mes de julio del 2014 a la compañía SAFETY ENFORCEMENT SEGURIDAD VIAL S.A., especializada en actividades de operación y comercialización de productos de seguridad vial entre otros, en un valor de US\$ 207.197.

Al 31 de diciembre del 2016, estas acciones han sido negociadas, por lo que se han registrado en cuentas por cobrar largo plazo. Ver nota 10.

**23. Contratos de trabajo**

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantenía vigente los siguientes contratos:

**CONTRATO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL PUERTO MARÍTIMO SIMÓN BOLÍVAR DE GUAYAQUIL**

El contrato es firmado en Guayaquil el 6 de Abril del 2015 entre ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. y CONTECON GUAYAQUIL S.A. El objeto del contrato que ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. lleve a cabo los trabajos para la "Construcción de cerramiento en la Zona de Servicios Portuarios Especiales en el PUERTO LIBERTADOR SIMON BOIVAR DE GUAYAQUIL, ECUADOR".

El monto total de contrato es de US\$ 777.278

La forma de pago del contrato es la siguiente:

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

- En calidad de ANTICIPO, las partes de mutuo acuerdo estipulan la suma equivalente al treinta por ciento del precio pactado (30%) más el correspondiente IVA.
- La amortización del anticipo otorgado, 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, estos pagos parciales se realizarán previa comprobación que hará CONTECOM del cumplimiento de los plazos y alcances establecidos.

En cuanto al plazo la contratista se compromete a realizar la ejecución y entrega de la totalidad de los trabajos en 5 meses contados a partir de la entrega a CONTECON GUAYAQUIL S.A. la correspondiente Póliza del Garantía por el Buen uso del anticipo, aun cuando la contratista no entregue dicha póliza dentro de los 5 días hábiles posteriores a la notificación de la adjudicación del contrato, el plazo de ejecución de los trabajos por motivo de este contrato comenzara a transcurrir precisamente a partir del quinto día hábil a partir de la adjudicación del contrato.

En cuanto a la garantía para asegurar el fiel cumplimiento del Contrato y responder por las obligaciones frente a tercero adquiridas con motivo de su ejecución, la contratista entrega a la parte contratante, a la firma del contrato, una garantía de fiel cumplimiento, equivalente al VEINTE por ciento (20%) del valor del contrato, firme, irrevocable, incondicional, de cobro inmediato, ejecutable total o parcialmente a requerimiento de CONTECOM y podrá ser ejecutada en cualquier tiempo por la única decisión de CONTECOM.

**CONTRATO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL PUERTO MARÍTIMO SIMÓN BOLÍVAR DE GUAYAQUIL**

El contrato es firmado en Guayaquil el 17 de Noviembre del 2015 entre ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. y CONTECON GUAYAQUIL S.A. El objeto del contrato es que ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. se encargue de los trabajos para el "Enmallado de bloques refrigerados en patios en el PUERTO LIBERTADOR SIMON BOIVAR DE GUAYAQUIL, ECUADOR".

El monto total de contrato es de US\$ 202.258.

La forma de pago del contrato es la siguiente:

- El valor total de este contrato se pagará a la contratista mediante pagos parciales de acuerdo al avance de los trabajos. Estos pagos parciales (denominados estimaciones de obra o planillas) se realizarán previa comprobación que hará CONTECON GUAYAQUIL S.A.

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

- Las partes conviene en que los trabajos se paguen mediante la formulación de planillas con una periodicidad de cada quince días (15), la cual ira acompañada de la documentación y soportes técnicos que acrediten la procedencia del pago.

En cuanto al plazo la contratista se compromete a realizar la ejecución y entrega de la totalidad de los trabajos en 90 días contados a partir de la suscripción del contrato.

En cuanto a la garantía para asegurar el fiel cumplimiento del Contrato y responder por las obligaciones frente a tercero adquiridas con motivo de su ejecución, la contratista entrega a la parte contratante, a la firma del contrato, una garantía de fiel cumplimiento, equivalente al VEINTE por ciento (20%) del valor del contrato, firme, irrevocable, incondicional, de cobro inmediato, ejecutable total o parcialmente a requerimiento de CONTECON GUAYAQUIL S.A. y podrá ser ejecutada en cualquier tiempo por la única decisión de CONTECON GUAYAQUIL S.A.

Se ha establecido una sanción de US\$ 500.00 por cada día de retraso del proyecto.

A continuación, se muestra un detalle de trabajos firmados con Contecón Guayaquil S.A. durante el periodo 2015:

Factura N°	Fecha	Descripción	Valor Contrato	Iva	Valor Total
			US\$		
FI-0000000003	5-Feb-15	Planilla No. 2 - Conformación de Patio 7 con adoquetos.	598.960	71.875	670.835
FI-0000000005	5-Feb-15	Planilla No. 2 - Ampliación de Patio 3 para bloques de estriba con roderas, traves y adoquetos.	327.966	39.356	367.322
FI-0000000006	24-Feb-15	Dragado en el Puerto Marítimo	335.627	40.275	375.902
FI-0000000012	7-Abr-15	PLANILLA No. 3 - Ampliación de Patio 3 para bloques de estriba con roderas, traves y adoquetos	163.983	19.678	183.661
FI-0000000013	7-Abr-15	PLANILLA No. 3 - Conformación de Patio 7 con Adoquetos.	199.653	23.958	223.612
FI-0000000016	8-Abr-15	ANTICIPO 30% Construcción de Cerramiento en la Zona de Servicios Portuarios.	233.183	27.982	261.165
FI-0000000018	11-May-15	PLANILLA No. 4 - Ampliación de patio 3 para bloques de estriba.	163.983	19.678	183.661
FI-0000000027	19-Jun-15	ORDEN DE COMPRA No. 027523 - Conformación de pavimento en entrada a Bananeros.	102.684	12.322	115.006
FI-0000000033	14-Jul-15	PLANILLA No. 2 - Construcción de Cerramiento en Zona de Servicios Portuarios Especiales.	116.592	13.991	130.583
FI-0000000035	19-Ago-15	ORDEN DE COMPRA No. 027483 - Nivelación de traves en Bahía Bloque 2B.	145.701	17.484	163.185
FI-0000000036	19-Ago-15	PLANILLA No. 3 - Construcción de Cerramiento en Zona de Servicios Portuarios Especiales.	209.865	25.184	235.049
FI-0000000039	5-Oct-15	PLANILLA No. 4 - Construcción de Cerramiento en Zona de Servicios Portuarios Especiales.	163.228	19.587	182.816
FI-0000000051	21-Dic-15	PLANILLA No. 1 - Enmallado de bloques refrigerados en patios, en el Puerto Libertador Simón Bolívar de Guayaquil, Ecuador.	101.129	12.135	113.264

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

---

**CONTRATO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TALLERES**

El contrato es firmado en Quito el 10 de Junio del 2015 entre ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. y TEJAMA COMERCIAL S.A. El objeto del contrato es que ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. realice la construcción de las oficinas, talleres y servicios en un inmueble propiedad de la contratante.

El monto total del contrato es de US\$ 2'187.000.

La forma de pago del contrato es la siguiente:

- 40% a la suscripción del contrato, novecientos setenta y nueve mil setecientos setenta y seis con 00/100 (US\$ 979.776) dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, incluido el IVA.
- El saldo 60%, nueve (9) planillas mensuales de ciento sesenta y tres mil doscientos noventa y seis con 00/100 (US\$ 163.296) dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, incluido IVA.

En cuanto al plazo de realización de la construcción es de nueve meses (9) meses calendario doscientos setenta (270) días a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Se ha establecido una sanción del (2x1000) dos por mil del valor total del contrato por cada semana de retraso.

A continuación, se muestra un detalle de trabajos firmados con Tejama Comercial S.A. durante el periodo 2015:

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

Factura N°	Fecha	Descripción	Valor Contrato	Iva	Valor Total
				US\$	
1759	ENERO	Valor correspondiente a contrato de obra para: Movimiento de tierras, muros y cerramientos. Avance de Obra No. 1 (Noviembre 2014)	97.720	11.726	109.446
1760	ENERO	Valor correspondiente a contrato de obra para: Movimiento de tierras, muros y cerramientos. Avance de Obra No. 2 (Diciembre 2014)	97.720	11.726	109.446
F1-0000000005	4-Mar-15	MOVIMIENTO TIERRAS, MUROS Y CERRAMIENTOS. AVANCE DE OBRA No. 3 (ENERO 2015)	97.720	11.726	109.446
F1-0000000010	2-Abr-15	MOVIMIENTO TIERRAS, MUROS Y CERRAMIENTOS. AVANCE DE OBRA No. 4 (FEBRERO 2015)	97.720	11.726	109.446
F1-0000000021	26-May-15	MOVIMIENTO TIERRAS, MUROS Y CERRAMIENTOS. AVANCE DE OBRA No. 5 (MARZO 2015)	97.720	11.726	109.446
F1-0000000023	8-Jun-15	ANTICIPO 40% - Construcción de oficinas - Talleres y Servicios.	874.800	104.976	979.776
F1-0000000029	14-Jul-15	AVANCE DE OBRA No. 1 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.	145.800	17.496	163.296
F1-0000000037	3-Sept-15	AVANCE DE OBRA No. 2 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.	145.800	17.496	163.296
F1-0000000036	25-Sept-15	AVANCE DE OBRA No. 3 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.	145.800	17.496	163.296
F1-0000000040	20-Oct-15	AVANCE DE OBRA No. 4 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.	145.800	17.496	163.296
F1-0000000043	11-Nov-15	AVANCE DE OBRA No. 5 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.	145.800	17.496	163.296
F1-0000000050	14-Dic-15	AVANCE DE OBRA No. 6 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.	145.800	17.496	163.296

**24. 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 2015:

Se ha firmado en concepto de garantía una letra de cambio por US\$ 2.187.000, con el cliente Teojama Comercial S.A., para garantizar el cumplimiento del contrato.

**25. Gastos de Administración y Ventas**

Conformado por:

**ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Remuneración Personal Administración	328.198	374.059
Otros Gastos Personal Administrativo	8.007	17.725
Alimentación	10.908	16.040
Seguro de Vida y Salud	7.731	12.370
Pasajes Aéreos Nacionales	11.484	18.299
Gastos Generales No Operativos	48.903	72.377
Arriendo Oficina Quito	17.907	24.856
Alícuota Condominio	11.539	8.828
Atención a Terceros	1.805	8.263
Servicio de Contabilidad		8.100
Otros impuestos	263.356	
Gasto IVA	149.545	
Servicio Celulares y Recargas	13.759	14.040
Honorarios Profesionales	24.429	11.560
Gastos Generales (Bienes)	40.257	123.936
Gastos Generales (Servicios)	50.912	103.864
Depreciación Activos Fijos	12.145	11.679
Contribuciones	23.335	25.491
15% Participación Empleados y Trabajadores		88.976
	<u>1.024.219</u>	<u>940.463</u>

**26. Impuesto a la Renta**

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

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de apropiaciones	<u>(329.576)</u>	<u>593.173</u>
Utilidad Neta para cálculo del 15%	(329.576)	593.173
15% Participación Trabajadores	0	(88.976)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>(329.576)</u>	<u>504.197</u>
Más: Gastos no deducibles (1)	438.472	92.895
Menos: Otras Rentas exentas		(210.258)
Más: Participación trabajadores Ingresos exentos		<u>(31.539)</u>
	108.896	418.373
Impuesto a la renta	23.957	92.042
Anticipo de Impuesto a la Renta (2)	<u>75.586</u>	

(1) Desglosados así:

# ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

	<u>US\$</u> <u>2016</u>
Registro Impuesto Glosa (3)	259.250
Baja de Crédito Tributario	141.495
Otros menores	37.726
	<u>438.471</u>

(2) Corresponde al Impuesto a la Renta del ejercicio 2016, al ser mayor el valor del anticipo al Valor de Impuesto a la Renta determinado.

(3) Corresponde al valor de los impuestos determinados por el SRI en la revisión a la compañía por el ejercicio 2013.

### 27. Nueva Normatividad Relevante

- Mediante Registro Oficial N° 918 del 9 de enero del 2017, Decreto N° 1287, se expide el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretación del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Mediante Registro Oficial N° 919 del 10 de enero del 2017, Resolución del Servicio de Rentas Internas SRI N° NAC-DGERCGC16-0536, se expiden las Normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria y aprobar el anexo de Accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores.
- Mediante Registro Oficial N° 913 del 30 de diciembre del 2016, se publican la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos.

### 28. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Socios a la fecha de emisión (12 de abril del 2017). El Apoderado general considera que estos estados financieros, serán aprobados sin modificación.

### 29. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros 12 de abril del 2017 y 22 de abril del 2016, no se han producido eventos importantes que la administración considere revelarlos.



Mirian Ricaurte  
Reg. 033245