

**SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

**(Expresados en Dólares de E.U.A)**

<b><u>ACTIVO</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(3)	4,051,397	9,702,586
Inversiones a corto plazo	(4)	4,099,887	4,178,012
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(5)	8,051,311	7,018,854
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(11)	5,560,058	2,413,692
Activo por impuestos, corriente	(12)	226,636	11,569
Servicio y otros pagos anticipados		41,100	44,120
		-----	-----
Total activo corriente		22,030,389	23,368,833
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Propiedad, maquinaria y equipo	(6)	6,109,878	6,894,915
Inversiones en acciones y fideicomisos	(7)	10,022,306	9,819,576
Activo por impuestos, diferidos	(12)	27,375	-
		-----	-----
Total activo no corriente		16,159,559	16,714,491
		-----	-----
Total activo		38,189,948	40,083,324
		=====	=====

Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General

Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

**(Expresados en Dólares de E.U.A)**

<b><u>PASIVO</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con instituciones financieras	(8)	474,304	1,076,686
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	4,590,262	4,394,331
Anticipos de contratos	(10)	1,517,460	2,411,896
Cuentas por pagar partes relacionadas	(11)	1,792,302	1,078,692
Pasivo por impuestos, corriente	(12)	743,067	1,171,754
Beneficios definidos para empleados	(13)	1,135,918	2,340,607
		<hr/>	<hr/>
Total pasivo corriente		10,253,313	12,473,966
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con instituciones financieras	(8)	45,186	111,777
Obligaciones con accionistas	(11)	385,614	385,614
Beneficios definidos para empleados	(13)	1,386,958	1,896,589
		<hr/>	<hr/>
Total pasivo no corriente		1,817,758	2,393,980
		<hr/>	<hr/>
Total pasivo		12,071,071	14,867,946
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	(15)		
Capital social		13,546,973	13,546,973
Reserva legal		2,031,146	1,041,068
Resultados acumulados:			
Reserva por valuación		3,541,674	3,541,674
Efectos de aplicación NIIF		(6,313,109)	(6,313,109)
Otros resultados integrales		226,504	229,334
Utilidades retenidas		13,085,689	13,169,438
		<hr/>	<hr/>
Total patrimonio		26,118,877	25,215,378
		<hr/>	<hr/>
Total pasivo y patrimonio		38,189,948	40,083,324
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en Dólares de E.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ejecución de proyectos, servicios de construcción		25,543,517	43,204,933
Otros ingresos	(16)	2,186,818	8,683,639
Ingresos financieros		168,808	206,711
		-----	-----
		27,899,143	52,095,283
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Costo de proyectos	(17)	(19,877,789)	(32,990,427)
De personal		(1,689,751)	(1,592,663)
Participación a trabajadores		(422,761)	(2,016,615)
Administración y ventas	(17)	(2,563,704)	(3,051,625)
Depreciación		(897,193)	(823,955)
Deterioro de cuentas por cobrar		-	(92,701)
Financieros		(52,299)	(99,810)
		-----	-----
		(25,503,497)	(40,667,796)
Utilidad antes de impuesto a la renta		2,395,646	11,427,487
<b>IMPUESTOS A LA RENTA</b>	(12)	(455,289)	(1,526,706)
		-----	-----
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		1,940,357	9,900,781
		-----	-----
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
(Pérdidas) Ganancias actuariales	(13)	(2,830)	35,140
		-----	-----
<b>UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>		1,937,527	9,935,921
		=====	=====

Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General

Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	RESULTADOS ACUMULADOS							TOTAL
		CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA POR VALUACIÓN	RESERVA POR APLICACIÓN NIIF	RESULTADOS INTEGRALES	OTROS RESULTADOS	UTILIDADES RETENIDAS	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016</b>		13,546,973	658,328	3,541,674	(6,313,109)	183,063	4,980,545	16,597,474	
<b>MÁS (MENOS)</b>									
Apropiación de utilidades a reserva legal		-	382,740	-	-	-	(382,740)	-	
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)	
Ajustes de provisión para deterioro	(5)	-	-	-	-	-	(318,017)	(318,017)	
Reclasificación de ORI		-	-	-	-	11,131	(11,131)	-	
Utilidad del año y resultado integral		-	-	-	-	35,140	9,900,781	9,935,921	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>		13,546,973	1,041,068	3,541,674	(6,313,109)	229,334	13,169,438	25,215,378	
<b>MÁS (MENOS)</b>									
Ajuste saldo inicial, neto		-	-	-	-	-	(4,650)	(4,650)	
Ajuste de provisión para deterioro aplicación NIIF 9	(2)	-	-	-	-	-	(29,378)	(29,378)	
Apropiación de utilidades a reserva legal		-	990,078	-	-	-	(990,078)	-	
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)	
Utilidad del año y resultado integral		-	-	-	-	(2,830)	1,940,357	1,937,527	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>		13,546,973	2,031,146	3,541,674	(6,313,109)	226,504	13,085,689	26,118,877	

  
Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General

  
Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	20,056,031	36,820,811
Efectivo pagado a proveedores, partes relacionadas, empleados y otros	(26,140,073)	(42,951,361)
Efectivo (pagado) por (costos) ingresos financieros, neto	(52,299)	(99,810)
Efectivo provisto por otros ingresos	1,039,549	45,732
Efectivo (pagado) por impuesto a la renta	(616,033)	(677,544)
	-----	-----
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>(4,712,825)</b>	<b>(6,862,172)</b>
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo (pagado) en la adquisición de maquinaria y equipo	(112,156)	(798,999)
Efectivo recibido en inversiones corto plazo	78,125	4,958,742
Efectivo neto recibido de inversión en acciones y fideicomisos	764,640	1,354,566
	-----	-----
<b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>	<b>730,609</b>	<b>5,514,309</b>
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones con instituciones financieras	(668,973)	1,075,767
Efectivo (pagado) por dividendos	(1,000,000)	(1,000,000)
	-----	-----
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>(1,668,973)</b>	<b>75,767</b>
	-----	-----
<b>(Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(5,651,189)</b>	<b>(1,212,096)</b>
	-----	-----
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Saldo al inicio del año	9,702,586	10,974,682
	-----	-----
<b>Saldo al final del año</b>	<b>4,051,397</b>	<b>9,702,586</b>
	=====	=====

  
Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General

  
Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO**  
**(UTILIZADO EN ) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>	1,940,357	9,900,781
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO</b>		
Provisión para participación a trabajadores	422,761	2,016,615
Provisión para impuesto a la renta corriente	482,664	1,526,700
Reconocimiento de impuestos diferidos	(27,375)	-
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	-	92,701
Depreciación propiedad, maquinaria y equipo	897,193	823,955
Ajuste patrimonial proporcional, neto	(967,370)	(6,992,570)
Provisión para beneficios definidos para empleados jubilación patronal e indemnización por desahucio (Provisión) de ingresos	54,055 (3,078,955)	159,167 9,771,972
Provisión estimación de pérdida en proyecto	-	713,609
Provisión intereses por cobrar	(30,428)	-
Ajustes neto, baja de maquinaria y equipo	1,240	(31,891)
Ajuste de pasivo	-	(512,434)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	2,047,548	(3,233,748)
(Aumento) en cuentas por cobrar partes relacionadas	(3,146,366)	(455,994)
(Aumento) en activo por impuestos, corriente	(459,412)	(388,320)
Disminución en servicios y otros pagos por anticipos	3,020	51,960
(Disminución) en anticipos de contratos	(894,436)	(13,597,716)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	190,041	(5,137,250)
Aumento en cuentas por pagar partes relacionadas	713,610	-
(Disminución) en pasivo por impuestos, corriente	(667,006)	(480,186)
(Disminución) en beneficios definidos para empleados	(3,193,966)	(1,089,529)
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación</b>	<u>(4,712,825)</u>	<u>(6,862,172)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES**

**SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA**, la Compañía, fue constituida en Quito, Ecuador mediante escritura pública celebrada el 11 de noviembre de 1971 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 13 de enero de 1972. Su objeto social es principalmente la construcción de obras de ingeniería, arquitectura y urbanísticas, para lo cual podrá importar materiales y equipos de construcción y realizar actos y contratos permitidos por la ley y que guarden relación con su objeto social.

Desde su constitución, la Compañía ha participado en importantes obras de ingeniería e infraestructura a nivel nacional tanto para el sector privado como para el sector público a través de diferentes formas de contratación, como contratos de administración delegada, mandato y precio fijo. Igualmente ha participado en la conformación de consorcios nacionales e internacionales para el desarrollo de importantes proyectos de infraestructura e ingeniería. El nivel de operaciones de la Compañía depende de los nuevos contratos que se concretan en cada ejercicio, por lo cual su situación financiera y sus resultados pueden variar significativamente de un año a otro. Para el 2018 los ingresos por ejecución de proyectos, servicios de construcción disminuyeron en un 41% (para el 2017 disminuyeron en un 24%), con relación al período anterior. Un detalle de los principales contratos y obras ejecutadas en los años 2018 y 2017 y que constituyen la principal fuente de ingresos de la Compañía se describen en las Notas 5, 7 y 10. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

**Economía Ecuatoriana**

En el sector de la construcción las empresas cumplen un rol fundamental, tanto en actividades de infraestructura, como de construcción inmobiliaria. La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que causaron el deterioro de la economía ecuatoriana fueron: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas en el mercado internacional, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encareció los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la aplicación de un modelo económico en el que predomina la intervención del sector público carente de recursos para cumplir sus obligaciones con las empresas del sector privado, iv) las pérdidas económicas significativas producidas por el terremoto ocurrido en las provincias de Esmeraldas y Manabí en abril del 2016, v) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, vi) la escases de fuentes de financiamiento y/o altas tasas de interés para obtener recursos monetarios.

En el ambiente económico antes descrito, el crecimiento del PIB durante el año 2018 fue de 1.3% y que el crecimiento esperado del PIB durante el año 2019 es inferior al 1.2%.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES (Continuación)

En resumen, la actividad de la construcción en el país es uno de los pilares que sostiene la economía nacional. En los últimos años, este sector tuvo importantes tasas de crecimiento, resultado de los altos niveles de crecimiento positivo desde el año 2008 hasta el 2014 siendo el 2011 el año pico.

### Situación operacional

El Ecuador viene sintiendo una fuerte presión económica desde hace casi tres años debido a la falta de liquidez y crecimiento económico. El escenario macroeconómico no es el mejor para el 2018 ni para los años posteriores, a menos que se tomen decisiones más que medidas que recupere la confianza del sector empresarial y se mejore el nivel de inversión en la economía.

Desde 2015 el sector de la construcción viene cayendo cada año, lo que ha provocado que se siga incrementando los niveles de desempleo ya que este sector representa cerca del 9% del PIB; entonces, un impacto negativo a la construcción claramente también afecta, para bien o para mal, al PIB.

Según algunas empresas de la construcción, se estima que la recuperación total del sector tomaría entre cinco y diez años, además que los trabajadores que se ocupan en esta actividad representan el 6.7% de ocupación. Por otra parte, es clave mencionar que el sector también tiene una dependencia de la inversión pública, pero se estima o más bien así debería ser que el Gobierno reducirá el gasto. Corroborando esto, el Ministro de Finanzas anunció en junio de 2017 que para resolver el déficit fiscal hay que bajar el gasto de capital, específicamente en la inversión en infraestructura que sea considerada costosa.

Durante los años 2018 y 2017, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del 0.27% y (0,21%), aproximadamente para éstos años, respectivamente.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías que contenga

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizada en conjunto con el dicho informe.

### **2.2 Bases de presentación**

Los estados financieros de SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Como se describe en la Nota 7 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía posee inversiones en acciones y fideicomisos. Los estados financieros individuales adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; la Compañía también está obligada a preparar estados financieros consolidados conforme lo requiere la NIIF 10.

#### **2.2.1 Moneda de presentación**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

#### **2.2.2 Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se 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, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: *Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.*

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, desde el inicio de la inversión o de presentación de los estados financieros.

### **2.4 Activos financieros**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

#### **2.4.1 Reconocimiento inicial**

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía informa que no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros.

#### **2.4.2 Baja de activos financieros**

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y sólo cuando:

- (i) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- (ii) Se transfiere un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero sí, y sólo sí: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

### 2.4.3 Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- (i) Son **medidos al costo amortizado** si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (ii) Son **medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral** si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (iii) Son **medidos a valor razonable con cambios en resultados** a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los activos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo** Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- **Inversiones a corto plazo** Muestra inversiones en entidades financieras cuyo vencimiento generalmente es entre 90 días y menor a 1 año, contados desde la fecha de contratación inicial de estos instrumentos.
- **Cuentas por cobrar comerciales** Muestran montos adeudados por clientes por la venta de servicios y/o bienes en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de la venta de bienes y prestación de servicios es inferior a 60 días.
- **Cuentas por cobrar partes relacionadas** Las cuentas por cobrar partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- **Otras cuentas por cobrar** Muestran préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar menores.

### 2.4.4 Medición inicial

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

### 2.4.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- ✓ Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado:

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

### 2.4.6 Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconoce una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determina la provisión por pérdidas crediticias de sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

- ✓ Enfoque general

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

En cada fecha de presentación, la Compañía mide la provisión por pérdidas de cada instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado se considera: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### ✓ Enfoque simplificado

La Compañía mide siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Compañía reconoce en el resultado del período, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de este activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

### 2.5 Inventarios

Están registrados inicialmente al costo de adquisición, el mismo que incluye todos los costos de compra y otros costos incurridos para dar a las existencias su condición y ubicación actual. Su medición y reconocimiento posterior se realiza al finalizar cada período contable ajustando los inventarios cuyo costo de adquisición sea mayor al valor neto de realización.

### 2.6 Servicios y otros pagos anticipados

En esta cuenta se registra principalmente el valor de las primas de los seguros y otros que aún no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

### 2.7 Proyectos en ejecución (activos contractuales)

*Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.*

La Compañía registra los costos y gastos incurridos en la ejecución de proyectos para la cual fue contratada, es decir de forma individual cada proyecto de acuerdo

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

con la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, en la cual se determina que los activos contractuales, comprenden los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al contrato específico; otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato, los cuales se liquidan de acuerdo con el cumplimiento de las obligaciones de desempeño, generalmente con base a planillas de avance de obra.

### **2.8 Propiedad, maquinaria y equipo**

Las partidas de propiedad, maquinaria y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

#### **2.8.1 Medición inicial**

El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

#### **2.8.2 Medición posterior al reconocimiento inicial**

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria y equipo es registrada al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de propiedad, maquinaria y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

#### **2.8.3 Métodos de depreciación y vida útil**

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre la vida útil estimada de cada parte de una partida de mobiliario y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios e instalaciones	39 años
Maquinaria y equipo	10-14-18 años
Vehículos	6-8-12 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	1-2-3 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

### 2.8.4 Retiro o venta de propiedad, maquinaria y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro posterior de propiedad, maquinaria y equipo revaluados incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

### 2.9 Inversiones en subsidiarias, asociadas, fideicomisos y negocios conjuntos

Los estados financieros que se adjuntan corresponden a estados financieros separados, (no consolidados). La Gerencia ha decidido registrar las inversiones en subsidiarias, asociadas, fideicomisos y negocios conjuntos mediante el método de la participación, según este método una inversión en patrimonio se reconoce inicialmente al precio de adquisición, incluyendo los costos de transacción y se ajustarán posteriormente para reflejar la participación del inversor tanto en el resultado de actividades ordinarias, como en otro resultado integral de la participada.

#### 2.9.1 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas entidades sobre las que SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA tiene el control, un inversor controla una participada cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre la participada.

#### 2.9.2 Inversiones en asociadas

Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA ejerce una influencia significativa, incluye fideicomisos en los que participa, la cual no constituye una subsidiaria ni participación en un negocio conjunto. Influencia significativa representa el poder para participar en decisiones relacionadas con la política financiera y operativa de la participada en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre estas políticas.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### 2.9.3 Inversiones en negocios conjuntos

Se consideran operaciones controladas de manera conjuntas a aquellas en que se implica el uso de activos y otros recursos de los partícipes en el mismo, y no la constitución de una sociedad por acciones, asociación con fines empresariales u otra entidad, o el establecimiento de una estructura financiera independiente de los partícipes. Así, cada partícipe utilizará sus elementos de propiedad, maquinaria y equipo y gestionará sus propias existencias. También incurrirá, cada uno de ellos, en sus propios gastos y pasivos, obteniendo asimismo su propia financiación, que pasará a formar parte de sus propias obligaciones.

### 2.10 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para establecer el valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

## 2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

### **2.11 Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

#### **2.11.1 Reconocimiento inicial**

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

#### **2.11.2 Baja de pasivos financieros**

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y sólo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

#### **2.11.3 Clasificación de los pasivos financieros**

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía puede, según la NIIF 9 en el momento del reconocimiento inicial, designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, de lugar a información más relevante porque:

- (i) Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas sobre bases diferentes, o,
- (ii) Un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados por la Administración corresponden a

## 2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

instrumentos financieros no derivados que se clasifican como medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Obligaciones con instituciones financieras** Muestran los préstamos obtenidos provenientes de entidades del sistema financiero que devengan intereses según las condiciones vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- **Cuentas por pagar comerciales** Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 30 días.
- **Cuentas por pagar partes relacionadas** Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- **Otras cuentas por pagar** Muestra otras cuentas por pagar menores.

La Compañía ha implementado políticas de administración de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

### **2.11.4 Medición inicial**

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

### **2.11.5 Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos: al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

**2.12 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

**2.12.1 Impuesto a la renta corriente**

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

**2.12.2 Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### 2.12.3 Impuestos corriente y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### 2.13 Beneficios definidos para empleados

#### Participación a trabajadores

La Compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer el derecho de participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

#### Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos para empleados (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.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Los costos por servicios presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que generan las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

### 2.14 Arrendamientos

La Compañía reconocerá, cuando aplique, activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea inferior a US\$5,000.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

### **2.14.1 Reconocimiento y medición**

Los contratos de arrendamiento se aplicarán en base al modelo de “derecho de uso”. De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente.

El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, cuando aplique, será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

### **2.14.2 Medición posterior**

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la NIC-40: Propiedades de inversión; o, la NIC-16: Propiedades, planta y equipo.

Los resultados del período que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

### **2.15 Provisiones y contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando:

- a) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- b) Probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidarla; y,

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- c) El importe se ha estimado de forma fiable.

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 para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y puedan ser razonablemente cuantificados; caso contrario, solo se revela la contingencia.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos de un suceso pasado, se reconocen una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es posible.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

### 2.16 Reconocimiento de ingresos - anticipo de contratos

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, para lo cual considera:

#### 1. Contratos firmados con clientes

La Compañía mantiene contratos con sus clientes, mismos que cumplen con las siguientes condiciones:

- (i) Las partes aprueban generalmente por escrito (ocasionalmente de forma verbal) el contenido del contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.

Contratos a precio fijo.- Es aquel en que el importe de la remuneración o pago total que deba cubrirse al contratista se hará por unidad de concepto de trabajo terminado (avance de obra).

Contratos de administración delegada.- Es aquel en el que una de las partes encarga a la otra la construcción de un inmueble, con sujeción a un proyecto arquitectónico o de ingeniería previamente definido, obligándose a pagar por ello un precio cierto.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- (ii) La Compañía puede identificar los derechos de cada parte, con respecto a la prestación de servicios.
- (iii) La Compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los servicios prestados.
- (iv) El contrato tiene fundamento comercial.
- (v) Es probable que la Compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transfieren al cliente.

### 2. Obligaciones de desempeño

Los contratos con clientes incluyen las siguientes obligaciones de desempeño identificadas por la Administración de la Compañía:

**Ingresos por la prestación de servicios** Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la construcción de obras de ingeniería, arquitectura y urbanísticas. Estos ingresos son reconocidos en resultados durante el tiempo o a medida que se satisface la obligación de desempeño considerando que el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por el desempeño de la Compañía.

### 3. Precio de la transacción

La Administración de la Compañía determina que el precio de la transacción que representa el importe de la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con clientes.

Los precios establecidos se encuentran claramente definidos en los contratos firmados o verbales y en los tarifarios. Estos precios son fijos, variables o con reajuste sin financiamiento y considerando que serán cobrados en efectivo.

### 4. Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

El precio de la transacción se distribuye a cada obligación de desempeño por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de la prestación de servicios comprometidos. *La asignación del precio de la transacción se realiza considerando:*

- (i) Los precios de los bienes y servicios comprometidos en los contratos firmados (o verbales) con clientes no tienen precios de venta independientes que sean directamente observables.

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

- (ii) Por lo tanto, la Administración de la Compañía determina el precio de venta independiente maximizando el uso de datos de entrada observables y aplicando métodos de estimación de forma congruente cuando se encuentre con circunstancias similares.
- (iii) La Administración de la Compañía establece el precio de venta independiente de bienes y servicios utilizando el enfoque del costo esperado más un margen; generalmente basados en un presupuesto detallado inicial (o ajustado). Este enfoque requiere proyectar los costos esperados de satisfacer la obligación de desempeño y luego añadir un margen de utilidad apropiado.

5. **Medición y reconocimiento en los registros contables**

Los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes y los costos incurridos para cumplir con dichos contratos son reconocidos de la siguiente manera:

**Ingresos de actividades ordinarias** Son reconocidos en los resultados del período que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface. Los ingresos reconocidos corresponden al importe del precio de la transacción asignado a cada obligación de desempeño satisfecha.

La delegación de desempeño se considera satisfecha generalmente cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación que se espera recibir, tomando en cuenta las condiciones de cobro defendidas contractuales y sin incluir impuestos.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre por lo general, con base a planillas de avance de obra, sujeto o no a una fiscalización al momento de la entrega de los bienes.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos cuando se ha aceptado la planilla, o se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

Generalmente la Compañía no reconoce activos contractuales debido a que los costos incurridos en cada proyecto guardan relación directa con los avances de obra que se presentan periódicamente para aprobación del cliente; y, que la obligación de desempeño se satisface de manera simultánea; eventualmente registra pasivos contractuales por anticipos recibidos de clientes.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Los otros ingresos son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente.

### **2.17 Costos y gastos del proyecto**

Los costos del contrato comprenden los costos que se relacionen directamente con el contrato o proyecto específico; los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general y pueden ser imputados al contrato específico y cualquier otro costo que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los costos del contrato comprenden todos los costos atribuibles al mismo desde la fecha en que éste se convierte en firme hasta el final de la ejecución de la obra.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad los costos del contrato deben reconocerse como gastos del período en que se incurren, la cuantía de tales pérdidas se determina con independencia de si los trabajos del contrato han comenzado o no; el grado de realización de la actividad del contrato; o la cantidad de ganancias que se espera obtener en otros contratos, siempre que aquellos y éste no sean tratados como uno solo a efectos contables.

### **2.18 Clasificación de activos y pasivos corrientes**

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa;
- ✓ La Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### 2.19 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

### 2.20 Cambios en las políticas contables

#### 2.20.1 *Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF*

A continuación, un resumen de las normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que entraron en vigencia y las que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

<u>Norma</u>	<u>Contenido</u>	<u>Año de emisión</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 15	Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019

La Administración de la Compañía informa que los efectos provenientes de la aplicación inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF se registraron con cargo a utilidades retenidas, a continuación, un resumen de la aplicación de las normas NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16.

✓ NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma fue emitida en mayo del 2014, misma que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplaza los requerimientos establecidos en la NIC-18: Ingresos ordinarios, NIC-11: Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplican a partir del 1 de enero del 2018; sin embargo, se permitía su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

- Paso 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Paso 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3:** Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Paso 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios relacionados con la obligación de desempeño particular es transferida al cliente (cumplida).

La NIIF-15: añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones.

### Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15

Un resumen del análisis efectuado para determinar los efectos y los resultados obtenidos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15 se resumen a continuación:

1. **Identificar los contratos con clientes** La Compañía identificó los contratos firmados (o solicitud de cliente) que mantiene con sus clientes y sus condiciones.
2. **Identificar obligaciones de desempeño** En base a los contratos con clientes se estableció las obligaciones de desempeño identificadas por la Administración de la Compañía.
3. **Determinar el precio de la transacción** La Administración realizó un análisis para determinar el precio de la transacción o el importe de la contraprestación a la que considera tener derecho a cambio de transferir los servicios comprometidos con los clientes.

Al respecto concluyó que los precios establecidos se encuentran claramente definidos en los contratos. Estos precios son fijos, sin financiamiento y considerando que son cobrados en efectivo.

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

4 **Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato** Así mismo estableció que el precio de transacción se distribuya a cada obligación de desempeño por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual espera tener derecho a cambio de la entrega del bien o prestación de servicios comprometidos con base a planillas de avance de obra. Luego determinó la asignación del precio de la transacción considerando los aspectos recomendados en la norma.

5. **Medición y reconocimiento en los registros contables** Se determinó que los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes y los costos (activos y pasivos) relacionados, incurridos para cumplir con dichos contratos serán reconocidos de la siguiente manera:

**Ingresos de actividades ordinarias** Serán reconocidos en los resultados del período que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisfaga. Los ingresos reconocidos corresponderán al importe del precio de la transacción asignado a cada obligación de desempeño satisfecha generalmente con base a planillas de avance de obra.

**Pasivos contractuales** Corresponden a obligaciones de transferir bienes o servicios a clientes por los que la entidad ha recibido una contraprestación (o se ha vuelto exigible) del cliente. Los pasivos contractuales incluyen la facturación de obligaciones de desempeño aún no satisfechas (ingresos no devengados) y anticipos recibos de clientes.

**Activos contractuales** Corresponden a costos incurridos para cumplir los contratos mantenidos con clientes siempre que dichos costos cumplan los siguientes criterios: i) se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado, generalmente de servicios que la entidad puede identificar de forma específica, ii) los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro, y, iii) se espera que sean recuperables. Los costos incurridos para obtener un contrato con un cliente, cuando aplique, son reconocidos como parte de los activos contractuales.

**Amortización de activos contractuales** Corresponde a la amortización sistemática del activo contractual que es congruente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios con los que se relaciona dicho activo. Las amortizaciones del activo contractual son reconocidas en los

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

resultados del período que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface.

**Deterioro de activos contractuales** Se reconocerán en los resultados del período que se informa el deterioro del valor en la medida que el importe en libros de los activos contractuales supere:

- (i) El importe pendiente de la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de los bienes o servicios con los que se relaciona el activo, menos,
  - (i) Los costos relacionados directamente con la provisión de esos bienes o servicios y que no se han reconocido como gasto.

**Resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15** Una vez completado el análisis descritos en los párrafos anteriores la Administración informa que no identificó y por tanto no reconoció ningún ajuste por la aplicación inicial de esta NIIF, en activos o pasivos, debido a que la obligación de desempeño se satisface de manera simultánea entre lo que el cliente recibe los beneficios proporcionados; es decir que no existen costos incurridos para ingresos no devengados, por tanto, los ingresos son reconocidos directamente en resultados. Adicionalmente de acuerdo con el sistema de control interno, la Compañía mantiene un corte periódico de los bienes entregados y/o los servicios prestados o control de las obligaciones de desempeño cumplidas generalmente con base de planillas de avance de obra debidamente aprobados; es decir, el reconocimiento de ingresos es igual de acuerdo con la norma previa y la norma nueva por lo cual no existe efecto en este rubro.

**Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial** De acuerdo con los antecedentes descritos y el literal b) del párrafo C3 de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta norma:

- (i) La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-15 desde el 1 de enero del 2018. Sin generar efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma debido a que, en la venta de bienes y servicios el reconocimiento de los ingresos en el modelo del negocio, es similar que la norma NIC 11 previa; por tanto, no se re expresa estados financieros de períodos anteriores; ni se ajustó el saldo inicial de las utilidades retenidas.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### ✓ NIIF-9: Instrumentos financieros

La “NIIF-9: Instrumentos financieros” emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos pasivos financieros.

#### Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9

Un resumen del análisis efectuado para determinar los efectos y resultados provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9 se resumen a continuación:

1. **Clasificación y medición de activos financieros** la Administración clasificó los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados con base a los requerimientos de esta nueva norma (Ver 2.4).
2. **Clasificación y medición de pasivos financieros** de igual forma los pasivos financieros fueron clasificados y medidos bajo la nueva normativa (Ver 2.11).
3. **Deterioro de activos financieros** en cada fecha de presentación de los estados financieros adjuntos, la Compañía realizó un análisis de la provisión requerida por pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros de acuerdo a la nueva norma considerando que, las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

simplificado mismos que se describen ampliamente en las políticas contables 2.4.6.

4. **Coberturas** se llama al conjunto de operaciones dirigidas a anular o reducir el riesgo de un activo o pasivo financiero en posesión de una entidad, la Administración informa que no tiene este tipo de instrumentos.
5. **Efectos de la aplicación inicial de NIIF-9** Con fecha 1 de enero del 2018, la Administración de la Compañía aplicó por primera vez los requerimientos establecidos en la NIIF-9 (fecha de aplicación inicial).

Un resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma se muestra a continuación

- i. **Clasificación de activos financieros** La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros al 1 de enero del 2018 fueron clasificados de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Dichos estados financieros incluyeron exclusivamente activos financieros de las siguientes categorías: i) préstamos y documentos por cobrar, y, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

La Administración de la Compañía informa que en la fecha de aplicación inicial de NIIF-9: i) todos los activos financieros de la Compañía fueron clasificados en la categoría medidos al costo amortizado, y, ii) no existe y por lo tanto, no se reconocieron activos financieros de las categorías medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral ni medidos a valor razonable con cambios en resultados.

- ii. **Medición de activos financieros** La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros al 1 de enero del 2018 fueron medidos al costo amortizado de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.

En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-9, los activos financieros mencionados en el párrafo anterior también fueron medidos al costo amortizado, es decir, no existieron modificaciones en su medición.

- iii. **Pérdidas crediticias esperadas** La Administración de la Compañía informa que de acuerdo con el modelo de negocio los activos financieros provienen inicialmente de créditos

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

comerciales que se recuperan de contado y que históricamente no ha tenido pérdidas significativas por incobrabilidad; en este sentido la provisión para cuentas incobrables incluida en los estados financieros al 1 de enero del 2018 fueron establecida con base en las pérdidas incurridas de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.

En la fecha de aplicación inicial de NIIF-9, la Administración de la Compañía identificó una diferencia con la norma anterior y por tanto reconoció variaciones en la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales puesto que dicha provisión no reflejaba adecuadamente las pérdidas crediticias esperadas de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar a deudores comerciales que fueron determinados con base en el enfoque simplificado previsto en la nueva norma.

Un resumen de los efectos retroactivos de la aplicación inicial de NIIF 9 relacionadas en el incremento de la provisión para cuentas por cobrar a deudores comerciales se muestra a continuación:

<u>Activos</u>		<u>Según estados financieros elaborados de conformidad con</u>		<u>Variación</u>
		<u>NIC 39</u>	<u>NIIF 9</u>	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas	a)	7,018,854	6,989,476	29,378
<u>Patrimonio</u>				
Utilidades retenidas	b)	13,169,438	13,140,060	(29,378)

Aclaraciones de las variaciones

- a) **Cuentas por cobrar comerciales por valor de US\$29,378** Corresponde al reconocimiento en la provisión para deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales para reflejar las pérdidas crediticias esperadas utilizando el enfoque simplificado previsto en la nueva norma; es decir, durante la vida del activo financiero.

Las pérdidas reconocidas fueron estimadas utilizando un porcentaje de 1.21% de los ingresos. El porcentaje utilizado fue estimado con base a información histórica mantenida por la Compañía correspondiente a los dos últimos ejercicios económicos; es decir, fueron determinados dividiendo el total de ingresos reconocidos

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

no cobrados para el total de ingresos reconocidos durante los años 2016, 2017 y 2018.

*Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial*

De acuerdo con la sección 7 de la NIIF-9: Instrumentos financieros, la Administración utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- i. Aplicó la NIIF-9 desde el 1 de enero del 2018. Las diferencias identificadas con la norma previa, la reconoció como efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma; no fueron determinados de forma retrospectiva y la variación en el año comparativo anterior, afectación a utilidades retenidas y, no se presenta estados financieros re expresados de períodos anteriores.
- ii. En la fecha de aplicación inicial, la Gerencia evaluó si un activo financiero cumple las condiciones para clasificarse como medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.
- iii. La determinación de si ha habido un incremento significativo en el riesgo crediticio de un activo financiero fue establecido utilizando la información razonable y sustentable que estuvo disponible en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma.
- iv. La determinación de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue determinada con base en el enfoque simplificado, es decir, reconociendo las pérdidas por deterioro por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero.

✓

NIIF-16: Arrendamientos

En enero del 2016 se emitió la NIIF-16: Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la NIC 17: Arrendamientos y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

implementado o se encuentre en proceso de implementación de la NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

### Requerimientos para arrendatarios

La NIIF-16: Arrendamientos, requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de Derecho de uso. De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento.

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros y cumplirán con los requerimientos establecidos en esta norma.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del período que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados. La Compañía no mantiene contratos en condición de arrendador.

### Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16

Un resumen del análisis realizado y los efectos de la aplicación inicial de esta nueva norma que fueron evaluados al 1 de enero del 2019 (fecha de aplicación inicial) se muestra a continuación:

- **Exenciones al reconocimiento**

La Administración determinó que no tiene contratos de arrendamientos en los que el valor del activo subyacente es de bajo valor; los pagos provenientes de estos contratos, cuando aplique, se reconocerán como gastos por arrendamiento de forma lineal durante el plazo del contrato.

- **Reconocimiento inicial de contratos de arrendamiento**

La Administración ha identificado los siguientes contratos de arrendamiento vigentes:

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Bien arrendado	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Plazo	Importe renta mensual	Cuota
<b><u>Edificios</u></b>					
Oficinas Edificios Paco 7mo piso	01/02/2010	01/03/2011	2 años	1,250	Fija
Oficinas Edificio No. 801	01/01/2017	01/07/2018	2 años	1,250	Fija
Departamento No 4	01/07/2017	01/07/2018	2 años	2,226	Fija

Estos contratos de arrendamiento serán reconocidos por la Compañía de la siguiente manera:

- a) Un pasivo por arrendamiento medido al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario vigente a la fecha de aplicación inicial a una tasa de interés efectiva anual del 6.70% equivalente a la tasa de interés efectiva mensual del 0.06%.
- b) Un activo por derecho de uso medido por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento anticipado o acumulado (devengado) relacionado con ese arrendamiento reconocido en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

Con estos antecedentes, la Administración reconocerá en sus estados financieros los siguientes activos por derecho de uso de oficinas y pasivos por arrendamientos con fecha 1 de enero del 2019 (fecha de aplicación inicial de NIIF-16):

Activo por derecho de uso edificios corriente	53,449	-
Activo por derecho de uso edificios no corriente	33,891	-
Pasivo por arrendamiento, corriente	-	53,449
Pasivo por arriendo, no corriente	-	33,891
	=====	=====

Los vencimientos del pasivo por arrendamiento se detallan a continuación:

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

<u>Año</u>	<u>Valor</u>
2019	53,449
2020	33,891
	-----
	87,340
	=====

• **Ingresos por arrendamientos**

La Administración de la Compañía informa que no mantiene contratos de arrendamientos operativos (al igual que con la normativa previa) por lo tanto no generó arrendamiento. No se identificó contratos de arrendamiento financieros.

• **Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial**

De acuerdo con el apéndice C de la NIIF-16: Arrendamiento, la Administración utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- i. En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento de activos subyacentes de bajo valor con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- ii. En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento a corto plazo con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- iii. En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento con vencimiento menor a 12 meses cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.

**2.20.2 Nuevas normas interpretaciones publicadas**

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas a continuación; la Administración de la Compañía informa que no las aplicará anticipadamente.

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

<b>Norma</b>	<b>Contenido</b>	<b>Año de emisión</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</b>
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019
CNIIF 13	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	2017	1 de Enero de 2019
NIC 19	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan.	2018	1 de Enero de 2019
NIC 28	Medición de las participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	2017	1 de Enero de 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015 – 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y 4) Costos por prestamos susceptibles de capitalizar.	2017	1 de Enero de 2019
Marco conceptual	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	2018	1 de Enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad o importancia relativa	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 3	Definición de un negocio en una combinación de negocios	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	2017	1 de Enero de 2021
NIIF 10	Registro de la pérdida de control de subsidiarias	2014	No definida
NIC 28	Registro de las ganancias o pérdidas provenientes de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	2014	No definida

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

**3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	30,689	29,175
Bancos		
Pacífico S.A.	2,714,680	3,560,098
Bolivariano C.A.	553,946	1,629,624
Internacional S.A.	361,431	3,561,140
Guayaquil S.A.	263,550	852,279
Produbanco S.A.	48,976	70,270
	-----	-----
	3,942,583	9,673,411
Inversiones		
Banco Internacional S.A.		
Certificados de depósitos a plazo fijo con un interés de 3.80% anual y con vencimiento hasta enero del 2019.	78,125	-
	-----	-----
	<u>4,051,397</u>	<u>9,702,586</u>

**4. INVERSIONES A CORTO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un detalle de las inversiones a corto plazo fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Banco Internacional S.A.</u>		
Certificado de depósito a plazo fijo con un interés entre el 3.80% y 4.5% anual y con vencimientos entre abril y julio del 2019.	4,099,887	-
Certificado de depósito a plazo fijo con un interés del 3.50% anual y con vencimiento entre abril y junio del 2018.	-	4,178,012
	-----	-----
	<u>4,099,887</u>	<u>4,178,012</u>

**5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

**5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	(1)	4,551,992	2,997,046
Anticipos a proveedores	(2)	1,828,138	3,107,059
Fondos de garantía		1,659,638	1,414,086
Empleados		24,790	98,981
Intereses por cobrar		30,428	-
Otras cuentas por cobrar		587,600	3,579
		-----	-----
		8,682,586	7,620,751
Deterioro de cuentas por cobrar	(3)	(631,275)	(601,897)
		-----	-----
		<u>8,051,311</u>	<u>7,018,854</u>

(1) Para el 2018 y 2017 incluye respectivamente la provisión de ingresos por servicios prestados no facturados por US\$3,369,952 y 290,997.

(2) Para el 2018 y 2017 corresponde a anticipos entregados a diferentes proveedores y subcontratistas que participan en la ejecución de proyectos que ejecuta la Compañía.

(3) Para el 2018 y 2017 el movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial al 1 de enero del		601,897	395,982
Efectos NIIF 9		29,378	-
Adiciones		-	92,701
Adiciones con cargos años anteriores	(1)	-	318,017
Bajas		-	(204,803)
		-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del		<u>631,275</u>	<u>601,897</u>

(1) Para el año 2017 la Compañía reversó bajas de cartera contra ejercicios de años anteriores.

**6. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen de propiedad, maquinaria y equipo fue como sigue:

**6. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo	20,113,355	20,024,038
Depreciación acumulada	(14,003,477)	(13,129,123)
	<u>6,109,878</u>	<u>6,894,915</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	53,404	53,404
Edificios e instalaciones	498,238	351,176
Maquinaria y equipo	4,606,577	4,562,814
Vehículos	834,414	1,092,647
Equipo de computación	57,773	56,534
Muebles y enseres	57,081	56,005
Obras en construcción	2,391	722,335
	<u>6,109,878</u>	<u>6,894,915</u>

Durante el 2018 y 2017 el movimiento de propiedad, maquinaria y equipo fue como sigue:

**6. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO (Continuación)**

	Terreno	Edificios e Instalaciones	Maquinaria y equipo	Vehículos	Equipo de computación	Muebles y enseres	Obras en construcción	Total
<b>COSTO</b>								
Saldos al 31 de diciembre de 2016	53,404	585,640	13,674,254	4,779,910	486,272	155,414	181,272	19,916,166
Adquisiciones	-	-	90,604	157,071	8,468	1,793	541,063	798,999
Bajas y ventas	-	-	(629,792)	(61,335)	-	-	-	(691,127)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	53,404	585,640	13,135,066	4,875,646	494,740	157,207	722,335	20,024,038
Adquisiciones	-	164,192	635,613	-	26,419	7,116	2,391	835,731
Reclasificaciones	-	-	(2,950)	-	2,950	-	-	-
Ventas	-	-	-	(21,658)	(2,421)	-	-	(24,079)
Ajustes	-	-	-	-	-	-	(722,335)	(722,335) (1)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	53,404	749,832	13,767,729	4,853,988	521,688	164,323	2,391	20,113,355
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>								
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(223,490)	(8,704,018)	(3,606,618)	(397,572)	(96,488)	-	(13,028,186)
Depreciación del año	-	(10,974)	(540,406)	(227,227)	(40,634)	(4,714)	-	(823,955)
Bajas y ventas	-	-	672,172	50,846	-	-	-	723,018
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(234,464)	(8,572,252)	(3,782,999)	(438,206)	(101,202)	-	(13,129,123)
Depreciación del año	-	(17,130)	(588,900)	(255,693)	(29,430)	(6,040)	-	(897,193)
Ventas	-	-	-	19,118	3,721	-	-	22,839
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(251,594)	(9,161,152)	(4,019,574)	(463,915)	(107,242)	-	(14,003,477)
<b>SALDO NETO</b>								
Al 31 de diciembre 2017	53,404	351,176	4,562,814	1,092,647	56,534	56,005	722,335	6,894,915
Al 31 de diciembre 2018	53,404	498,238	4,606,577	834,414	57,773	57,081	2,391	6,109,878

(1) Para el 2018 corresponde principalmente al reconocimiento del costo por avance de obra del proyecto Torre 6, Santa María Percibibles y Residencia Bucheli Capelo.

## 7. INVERSIONES EN ACCIONES Y FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle de las inversiones en acciones y fideicomisos fue como sigue:

### 2018

Emisor		% que posee	Valor en libros	Participación patrimonial	Exceso (Margen)
<b>Acciones y participaciones</b>					
Inmobiliaria Innosepac S.A.	(2)	26.60%	97,291	-	-
Sensuites S.A.	(13)	25%	86,048	86,048	-
Actea Cfa. Ltda.	(13)	49%	31,356	-	-
Parques Logísticos EFFITEK S.A.	(9)	11.10%	27,182	27,182	2
Senior Suites SeniorCumbayá S.A	(13)	22.60%	-	-	-
Semaica & Equip S.L.	(10)	100%	6,399,850	-	-
Consortio SME	(11)	50%	1,852,694	1,852,694	-
<b>Fideicomisos Mercantiles</b>					
Inmobiliario Bosques San Pedro	(3)	33%	1,000	-	-
Inmobiliario Atlantis	(4)	38.18%	233,142	233,142	-
Hotel Aeropuerto Guayaquil	(5)	1.29%	114,846	114,463	383
Hotel Aeropuerto Quito	(6)	1.95%	100,000	100,000	-
Corpo Seis	(7)	8.57%	253,136	252,997	139
Corpo Doce	(8)	7.48%	288,846	289,009	(163)
Balcones del Bosque	(13)	33.33%	334,915	334,915	-
Flujos y Tenencias de Acciones San Cristóbal	(12)	33.66%	170,000	170,000	-
Administración Humbolt	(13)	1.02%	32,000	32,128	(128)
			10,022,306		

### 2017

Emisor		% que posee	Valor en libros	Participación patrimonial	Exceso (Margen)
<b>Acciones y participaciones</b>					
Consortio VALERO SEMAICA	(1)	50%	-	-	-
Inmobiliaria Innosepac S.A.	(2)	22%	86,384	-	-
Sensuites S.A.	(13)	26%	78,675	-	-
Actea Cfa. Ltda.	(13)	49%	12,250	-	-
Parques Logísticos EFFITEK S.A.	(9)	11.10%	56,000	41,015	14,985
Senior Suites SeniorCumbayá S.A		-	11,794	-	-
Semaica & Equip S.L.	(10) y (13)	100%	6,399,850	6,399,850	-
Consortio SME	(11)	50%	598,370	598,370	-
<b>Fideicomisos Mercantiles</b>					
Inmobiliario Bosques San Pedro	(3)	33%	495,282	-	-
Inmobiliario Atlantis	(4) y (13)	50%	233,181	30,537	202,644
Hotel Aeropuerto Guayaquil	(5)	2%	122,294	164,154	(41,860)
Hotel Aeropuerto Quito	(6)	15%	100,000	390,447	(290,447)
Corpo Seis	(7)	33.33%	1,102,071	1,067,871	34,200
Corpo Doce	(8)	37.50%	352,425	1,448,603	(1,096,178)
Balcones del Bosque	(13)	33.33%	1,000	347,057	(346,057)
Flujos y Tendencias de Acciones San Cristóbal	(12)		170,000	-	-
			9,819,576		

**7. INVERSIONES EN ACCIONES Y FIDEICOMISOS (Continuación)**

- (1) Mediante escritura pública otorgada el 23 de diciembre del 2011, se celebró el contrato de Consorcio con la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A. con la finalidad de ejecutar la construcción del nuevo Centro de rehabilitación Social Regional Guayas, la participación de los comparecientes dentro del Consorcio para efectos de reparto de utilidades o pérdidas será del 50%. A la fecha de este reporte se encuentra pendiente la liquidación del Consorcio.
- (2) Corresponde al valor patrimonial proporcional que la Compañía posee sobre un bien inmueble cuyo capital de la participada está compuesto por 800 acciones a un valor nominal de US\$1 por acción. La Compañía posee 176 acciones equivalente al 22% del capital social de Inmosepac S.A., por US\$86,384.
- (3) Con fecha 30 de noviembre del 2012, se transfirió a favor del Fideicomiso Bosques de San Pedro la totalidad de activos, pasivos y patrimonio del fideicomiso Bosques Dos. Entre los pasivos que el Fideicomiso Bosques Dos transfirió constaba una cuenta por pagar a la Compañía, por US\$1,446,905. En los términos de los acuerdos alcanzados como acreedor aportó al nuevo fideicomiso la cantidad de US\$615,972 cambio del 33% de los beneficios como Constituyente adherente; una vez realizado el aporte subsiste la obligación de pago del Fideicomiso Bosques de San Pedro en favor de la Compañía por la diferencia a esa fecha que fue de US\$830,933. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de esa cuenta por cobrar fue de US\$189,404 y US\$185,504, respectivamente, que se mantienen en cuentas por cobrar por control a cargo de Fideicomiso Bosques Dos (Ver Nota 11).

Con fecha 12 de marzo del 2015 se perfeccionó el aporte de un bien inmueble consistente en un lote de terreno ubicado entre el Río San Pedro y la Urbanización La Primavera, con una extensión de 21.750 mt<sup>2</sup> en el sector de Cumbaya, cantón Quito, Provincia de Pichincha, con base a un avalúo técnico de US\$1,040,976; los beneficiarios del fideicomiso son:

<u>Beneficiario</u>	<u>% Participación</u>
SEMAICA	33.33%
COMINMOPROYECT	33.33%
FMLA MENA	33.33%

Con fecha 11 de enero del 2016 se llevó a cabo la última Junta del Fideicomiso, y se resolvió reformar el mismo a un Fideicomiso de administración y tenencia.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de esta inversión fue de US\$1,000 y US\$495,282, respectivamente; es decir, disminuyó en el 2018.

- (4) Mediante escritura pública otorgada el 6 de octubre del 2009, se constituyó el Fideicomiso Inmobiliario Atlantis, con la finalidad de conformar un patrimonio autónomo que mantenga la titularidad de los bienes Fideicomitados y aquellos que sean adquiridos; y, que éstos sean administrados de conformidad con las instrucciones contenidas en el contrato; la Compañía participa como Constituyente

**7. INVERSIONES EN ACCIONES Y FIDEICOMISOS (Continuación)**

constructor. La Compañía mantiene una inversión a este proyecto por US\$137,990 y para reconocer su participación en el 2013 registró una ganancia de US\$95,191; es decir un total de US\$233,181 desde esa fecha.

Con fecha 18 de junio del 2012, se acordó regularizar temas pendientes e iniciar con la liquidación del Fideicomiso.

En junio del 2013, el Arq. Ponce presentó la actualización de áreas de los terrenos fideicomitidos y se realizó una distribución equitativa, en donde las áreas fueron asignadas como sigue:

	<u>Grupo Ponce</u>	<u>SEMAICA</u>
Atlantis I	61.92%	38.08%
Atlantis II	50.00%	50.00%

A la fecha de este reporte se encuentra pendiente la liquidación del Fideicomiso, los trámites legales son gestionados por parte del Grupo Ponce, la Gerencia estima que para el próximo año se concluya el proceso.

- (5) En diciembre del 2014, la Compañía adquirió el 2% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Guayaquil a Estrucplan S.A. por US\$110,000. En el 2017 la compra de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Guayaquil fue legalizada. Al 31 de diciembre del 2018 el porcentaje de participación disminuyó debido al ingreso de personas naturales y jurídicas en calidad de nuevos aportantes o adherentes al Fideicomiso.
- (6) Con fecha 15 de enero del 2014, se suscribió la escritura pública que contiene el Convenio Marco de Adhesión por Aportes (presentes y futuros) de dinero al FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO para la construcción del Hotel Holiday Inn Quito Airport, en el cual la Compañía adquirió el 15% de participación. Al 31 de diciembre del 2018, el porcentaje de participación disminuyó debido al ingreso de personas naturales y jurídicas en calidad de nuevos aportantes o adherentes al Fideicomiso y mismo que continua en fase de construcción. En el 2019 se ha previsto suscribir un convenio con MADETEC S.A., con lo que el total de convenios de Adhesión suscritos llegará a la suma de US\$9,536,877.
- (7) Mediante escritura pública otorgada el 27 de marzo del 2014, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Corpo Sies, cuya finalidad es construir un proyecto inmobiliario a ser desarrollado bajo el régimen de propiedad horizontal sobre el lote de terreno número uno, ubicado en la Av. Seis de diciembre de la Parroquia Benalcázar Provincia de Pichincha.

El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por el inmueble aportado por los constituyentes propietarios y dinero aportado por los constituyentes promotores que son: Aluna S.A. con US\$1,000; Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. con US\$1,000 y Martínez Investment Sociedad Civil con US\$1,000; es decir con el

**7. INVERSIONES EN ACCIONES Y FIDEICOMISOS (Continuación)**

33.33% cada una, quienes se comprometen a aportar al Fideicomiso todo el dinero suficiente para la terminación del Proyecto. Con fecha 31 de enero del 2018, se celebró la Escritura Pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal. Con fecha 14 de marzo del 2018, la Constructora, el Fiscalizador y el Fideicomiso suscribieron el Acta Entrega Recepción Provisional del Proyecto. Con fecha 14 de diciembre del 2018 se suscribió la recepción definitiva del proyecto con un costo aproximado de US\$12,495,505.

- (8) Mediante escritura pública otorgada el 22 de julio del 2014, se constituyó Fideicomiso Mercantil Corpo Doce, el cual es propietario de un bien inmueble, ubicado en la Av. Doce de Octubre, Parroquia Floresta, Cantón Quito.

Con fecha 23 de julio del 2014, se celebró el contrato de compra venta del 100% de derechos fiduciarios que otorgan los constituyentes originarios, Familia Zaldumbide, a favor de SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A., SEMAICA, el 37.5%; Nuovit Ip S.A.C. el 50% y Martínez Investment Sociedad Civil el 12.5%.

Con fecha 8 de septiembre del 2014, se suscribió un contrato de crédito entre la Señora Martha Zaldumbide Borja a través de sus hijos como apoderados y por otra en conjunto los nuevos constituyentes Nuovit Ip S.A.C., SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A., SEMAICA y Martínez Investment Sociedad Civil, mediante el cual la Acreedora entregará en calidad de comodato al Deudor la suma de US\$1,278,000 según los plazos y condiciones que se establecen en el contrato.

Los comparecientes acuerdan que durante el plazo del contrato y hasta completar el pago de la suma total adeudada, no se generará bajo ninguna circunstancia la obligación de pago de intereses sobre el monto adeudado, salvo lo estipulado en la cláusula quinta y sexta del contrato. Al 31 de diciembre del 2018, aún no se ha iniciado la etapa de construcción del proyecto.

- (9) Mediante acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha 18 de abril del 2016, se aprobó por unanimidad la decisión de aumentar el capital social de la Compañía Parques Logísticos EFFITEK S.A. en US\$56,000 autorizando la emisión de nuevas acciones, el mismo que fue pagado en su totalidad mediante compensación de créditos tomando fondos de la cuenta patrimonial "Aportes para futuras capitalizaciones" de la Compañía que es propietaria del 11.10% del capital, dicho aumento fue elevado a escritura pública con fecha 26 de junio del 2016 he inscrito en el Registro Mercantil en julio del mismo año. Al 31 de diciembre del 2018 continua en fase de construcción.

- (10) Mediante escritura celebrada el 25 de abril del 2017, la Compañía constituyó la sociedad unipersonal de responsabilidad limitada SEMAICA & EQUIP S.L., con el 100% de participación cuyo objeto consiste en la importación, exportación y comercialización de equipos de infraestructura, maquinaria, materiales, construcción de obras públicas y privadas, y desarrollo de proyectos. El domicilio social se fija en Madrid España. Al 31 de diciembre del 2018 y por el año terminado

**7. INVERSIONES EN ACCIONES Y FIDEICOMISOS (Continuación)**

en esa fecha esta Compañía no mantiene operaciones significativas y está evaluando nuevas alternativas de negocio.

- (11) Mediante escritura celebrada el 7 de marzo del 2017, se constituyó el Consorcio SME, cuyo objeto es ejecutar del contrato de obra derivado del procedimiento de selección privada “Fruta del Norte – Invitation Tender, con la compañía AURELIAN ECUADOR S.A., conforme lo establecen las bases del concurso. El Proyecto está situado en provincia de Zamora Chinchipe.

Con fecha 30 de marzo del 2017, el Consorcio y como garantes Ingeniería y Construcciones Mas Errázuriz Ltda., y filiales (“MES”) y Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA, suscribieron con la Compañía Aurellian Ecuador S.A., el contrato No. MC-C201 “Mine Development Contract for The Fruta del Norte Gold Project” en el plazo de aproximadamente 38 meses, con vencimiento en marzo del 2020.

Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA de acuerdo al contrato de prestación de servicios es el administrador del proyecto. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el avance de obra del proyecto es del 61% y 15% respectivamente.

- (12) El Fideicomiso Mercantil Hotel San Cristóbal se constituyó con la finalidad de que la Fiduciaria mantenga la titularidad de las acciones de DIPROFONIA S.A., y actuar como accionista en las Juntas Generales que se realicen de acuerdo a las instrucciones que se reciban del Comité fiduciario del Fideicomiso, Administrar los flujos de recursos, bienes y servicios que se reciban en el patrimonio para el desarrollo del proyecto HOTEL SAN CRISTÓBAL, lo que implica las fases de construcción, dotación y puesta en operación del hotel.

- (13) Información no disponible.

Adicionalmente la Compañía ha suscrito negocios conjuntos con los siguientes consorcios: Consorcio CONSTRUDIPRO SEMAICA, Consorcio STARGROUP SEMAICA, Consorcio COITEC SEMICA y Consorcio CLIMA NHQ los cuales no mantienen un valor específico de inversión; pero tiene operaciones con los mismos.

Para el 2018 y 2017 el movimiento de inversiones en acciones y fideicomisos fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	9,819,576	3,052,468
Fideicomisos Mercantiles		
Corpo Seis	(848,935)	-
Fideicomiso San Pedro	(494,282)	(76,383)
Corpo Doce	(63,579)	-
Fideicomiso Hotel Holiday Guayaquil	(7,448)	1,294
Inmobiliaria Atlantis	(38)	-
Fideicomiso Administración Humboldt	32,000	-
Fideicomiso Balcones del Bosque	333,915	-
Flujo y Tenencia de Acciones Hotel San Cristóbal	-	170,000

7. **INVERSIONES EN ACCIONES Y FIDEICOMISOS (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones		
Inversión acciones parques logísticos EFFITEK S.A.	(28,819)	-
Senior Suites Senior Cumbaya S.A.	(11,794)	-
Sensuites S.A.	7,372	-
Inmobiliaria Imnosepac S.A.	10,907	-
Actea Cía. Ltda.	19,107	-
Consortio SME	1,254,324	-
Semaica & Equip S.L.	-	6,111,644
Consortio Valero Semaica	-	260,553
	<u>-----</u>	<u>-----</u>
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>10,022,306</u>	<u>9,819,576</u>

Los estados financieros disponibles (no en su totalidad y no auditados) al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de las participadas mostraban las siguientes cifras de importancia:

**2018**

<u>Emisor</u>	<u>% que posee</u>	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultado del año</u>
<b>Acciones</b>					
Inmobiliaria Imnosepac S.A.	26.60%	-	-	-	-
Sensuites S.A.	25%	350,150	22,349	327,791	(17,211)
Actea Cía. Ltda.	49%	-	-	-	-
Parques Logísticos EFFITEK S.A.	11.10%	1,446,347	1,201,479	244,868	(124,639)
Senior Suites Senior Cumbayá S.A.	22.60%	508,483	529,991	(21,508)	(9,617)
Semaica & Equip S. L.	100%	-	-	-	-
Consortio SME	50%	12,250,781	8,545,393	3,705,388	13,318
<b>Fideicomisos Mercantiles</b>					
Inmobiliario Bosques San Pedro	33%	-	-	-	-
Inmobiliario Atlantis	38.18%	610,640	-	610,640	-
Hotel Aeropuerto Guayaquil	1.29%	15,160,983	6,287,898	8,873,085	598,458
Hotel Aeropuerto Quito	1.95%	6,820,149	1,692,866	5,127,283	-
Corpo Seis	8.57%	23,579,589	20,627,465	2,952,124	(291,237)
Corpo Doce	7.48%	3,886,668	22,918	3,863,750	807
Balcones del Bosque	33,33%	1,040,999	36,154	1,004,845	-
<i>Flujos y tendencias de acciones</i>					
San Cristóbal	33.66%	1,656,369	1,151,300	505,069	-
Administración Humbolt	1.02%	3,151,660	1,848	3,149,812	-

**7. INVERSIONES EN ACCIONES Y FIDEICOMISOS (Continuación)**

**2017**

<b>Emisor</b>	<b>% que posee</b>	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Resultado del año</b>
<b>Acciones</b>					
Consorcio VALERO SEMAICA	50%	-	-	-	-
Inmobiliaria Inmosepac S.A.	22%	-	-	-	-
Sensuities S.A.	26%	-	-	-	-
Actea Cia. Ltda.	49%	-	-	-	-
Parques Logísticos EFFITEK S.A.	11,10%	1,566,620	1,197,112	369,508	134,260
Senior Suites SeniorCumbayá S.A		-	-	-	-
Semaica & Equip S. L.	100%	13,168,065	6,768,215	6,399,850	6,393,847
Consorcio SME	50%	7,897,817	6,884,499	1,013,318	1,013,318
<b>Fideicomisos Mercantiles</b>					
Inmobiliario Bosques San Pedro	33%	-	-	-	-
Inmobiliario Atlantis	50%	610,740	-	610,740	-
Hotel Aeropuerto Guayaquil	2%	15,460,804	7,253,087	8,207,717	304,350
Hotel Aeropuerto Quito	15%	4,188,826	1,585,843	2,602,983	-
Corpo Seis	33,33%	19,051,520	15,847,588	3,203,932	(79,398)
Corpo Doce	37,50%	3,885,832	22,890	3,862,942	1,421
Balcones del Bosque	33,33%	1,041,282	7	1,041,275	-
Flujos y tendencias de acciones San Cristóbal	33.66%	-	-	-	-

**8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones con instituciones financieras estaban conformadas de la siguiente manera:

**2018**

		<b>Corriente</b>	<b>No corriente</b>	<b>Total</b>
<b>Banco Internacional S.A.</b>				
Préstamos sobre firmas con interés del 7.50% anual con vencimientos entre abril del 2019 y agosto del 2020.	(1)	474,304	45,186	519,490

**2017**

<b>Banco de Guayaquil S.A.</b>				
Pagares		966,524	-	966,524
<b>Banco Internacional S.A.</b>				
Préstamos sobre firmas con interés del 7.50% anual con vencimiento en septiembre del 2020.		61,864	111,777	173,641
<b>Banco Bolivariano S.A.</b>				
Préstamo prendario con interés del 8.53% anual con vencimiento en septiembre del 2018.	(2)	48,298	-	48,298
		1,076,686	111,777	1,188,463

**8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Continuación)**

- (1) Para el 2018 estos créditos se encontraban garantizados mediante hipoteca abierta sobre las oficinas del quinto y sexto piso, estacionamientos y bodegas del Edificio Paco que son de propiedad de la Compañía.
- (2) Para el 2017 este crédito se encontraba garantizado mediante prenda comercial con reserva de dominio de 3 vehículos de la Compañía.

**9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores de bienes y servicios	(1)	2,953,027	2,541,439
Provisiones	(2)	1,109,220	1,440,269
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-IESS		142,632	103,150
Fondo de garantía		385,383	309,473
		<u>4,590,262</u>	<u>4,394,331</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a saldos de 277 y 245 proveedores de servicios, materiales e insumos para la construcción, cuyos saldos principales van desde US\$1,000 hasta US\$419,781 y desde US\$1,000 hasta US\$285,956 a esas fechas respectivamente, que representan el 99% y 80% de la cuenta; el resto son proveedores menores; todos con vencimientos entre 30 y 60 días.
- (2) Para el 2018 y 2017, incluyen US\$ 726,660 de provisión de un juicio con el Consejo Provincial de El Oro. Para el 2017, adicionalmente incluyen US\$713,609 por provisión de pérdida en proyecto realizado por el Consorcio CRBC - SEMAICA, Edificio Senescyt.

**10. ANTICIPOS DE CONTRATOS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y por los años terminados a esas fechas anticipo de contratos corresponde al saldo de anticipos recibidos para obras que la Compañía ejecuta en los diferentes proyectos para los que ha sido contratada, pendientes de liquidación y que se detallan a continuación.

**10. ANTICIPOS DE CONTRATOS (Continuación)**

Contratante		Saldos del anticipo recibido		Valor facturado	
		2018	2017	2018	2017
Servicio de Contratación de Obras SECOB	(1)	-	-	5,590,000	496,543
Novopan del Ecuador S.A.	(2)	69,000	333,604	5,364,002	-
Rooftec Ecuador S.A.	(3)	132,426	-	3,194,735	-
Congregación de Siervas de Jesús de la Caridad	(4)	486,610	-	2,912,787	-
Fideicomiso Mercantil Corpus Seis	(7)	6,086	611,664	2,191,064	3,446,774
Sociedad Civil y Comercial CND Machachi	(5)	-	769,873	1,597,315	4,402,422
Conducto Ecuador S.A.	(6)	-	30,000	1,440,500	670,827
Consortio SME	(9)	-	-	808,911	-
Hidroalto Generación de Energía S.A.	(8)	-	-	800,000	891,506
Consortio Isolux – Edermco	(10)	5,228	171,854	569,253	-
Consortio NHQ	(11)	52,384	52,384	305,600	581,607
Keracisa S.A.	(12)	40,000	-	157,900	5,695,059
Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA	(13)	-	-	148,019	1,054,172
Consortio Clima Hospital Quito		-	-	121,417	-
Empresa Pública Ecuador Estratégico		-	-	96,412	367,469
Parques Logísticos Effitek S.A.		-	-	87,256	-
Harbin Electric International Co. Ltd.	(14)	695,226	442,517	62,653	581,452
Metro Alianza Consortio		-	-	47,000	-
Price Waterhousecoopers del Ecuador Cía. Ltda.		-	-	33,803	-
Parque Industrial de Quito Mamg Cía. Ltda.		-	-	26,383	-
PWC Asesores Empresariales Cía. Ltda.		-	-	24,210	-
Hoteles Históricos Hotelsud S.A.		-	-	23,276	-
Bucheli Fausto	(15)	-	-	19,034	548,604
Chubb Seguros Ecuador S.A.		-	-	18,000	-
Ludwing Pfeiffer Hoch-Und Tiefbau GmbH & Co. Kg		-	-	14,575	-
QBE Seguros Colonial S.A.		-	-	12,000	-
Consortio Nacional Construdipro / Semaica		-	-	8,739	-
Embajada de España		-	-	6,283	-
Contraloría General del Estado CGE	(16)	-	-	860	320,767
Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (Inmobiliar)	(17)	-	-	-	22,042,740
Empresa de Transformación Agraria S.A.	(18)	-	-	-	5,400,626
Métrica del Pacífico S.A. Metripacif	(19)	-	-	-	1,849,721
Acería del Ecuador – ADELCA	(20)	-	-	-	251,635
Dosmilcorp S.A.		-	-	-	209,645
Ecuaresorts S.A.		-	-	-	28,415
Consortio Stargroup-Semaica		-	-	-	56,416
Campo Santo Casapia S.A.		-	-	-	19,322
Maldonado Hurtado Franklin		30,500	-	-	-
Provisión (reversión) de ingresos		-	-	(138,470)	(5,710,789)
		<u>1,517,460</u>	<u>2,411,896</u>	<u>25,543,517</u>	<u>43,204,933</u>

Para el 2018 y 2017 un resumen de los principales contratos es como sigue:

10. **ANTICIPOS DE CONTRATOS (Continuación)**

No.	Contratante	Inicio y plazo	Valor en US\$
(1)	<u>Servicio de Contratación de Obras SECOB</u> Contrato de construcción de la Unidad Educativa Cangahua en la Parroquia Cangahua, Cantón Cayambe, Provincia de Pichincha.	<u>Inicio</u> 16 de octubre del 2017  <u>Finalización</u> 300 días 12 de agosto del 2018	5,590,000
(2)	<u>Novopan del Ecuador S.A.</u> Se compromete a realizar el movimiento de tierras, en base a los estudios, especificaciones y planos suministrados.	<u>Inicio</u> 20 de diciembre del 2017  <u>Finalización</u> 120 días 19 de abril del 2018	1,668,017 más IVA
	Adendum al contrato para la realización del movimiento de tierras para la construcción de la ampliación de la planta.	<u>Inicio</u> 17 de mayo del 2018  <u>Finalización</u> 120 días 14 de septiembre del 2018	834,046 más IVA
	A la fecha de este reporte aún no se describe el acta de entrega recepción de este proyecto.		
	Dirección técnica, administración y ejecución de la construcción y ampliación de la planta NAVE y PLATAFORMAS INDUSTRIALES, ubicada en Guarangaloma en Quito.	<u>Inicio</u> 21 de junio del 2018  <u>Finalización</u> 120 días 19 de octubre del 2018	7,301,221
	El honorario que se pagará será un porcentaje fijo del costo total de la construcción, que será pagado proporcionalmente en cada planilla de reposición de fondos.		
(3)	<u>Rooftec Ecuador S.A.</u> Construcción de la Primera Etapa de la nave industrial ROOFTEC – QUITO que abarca una superficie aproximada de 16,274 m2 de construcción.	<u>Inicio</u> 21 de junio del 2018  <u>Finalización</u> 180 días 18 de diciembre del 2018	2,682,396 más IVA
	A la fecha de este reporte aún no se suscribe la acta de entrega recepción de este proyecto, debido a que se continua con trabajos menores adicionales.		

10. **ANTICIPOS DE CONTRATOS (Continuación)**

No.	Contratante	Inicio y plazo	Valor en US\$
(4)	<u>Congregación de Siervas de Jesús de la Caridad</u> Contrato de ejecución de obra por precios unitarios fijos denominado "RESIDENCIA DE ADULTOS MAYORES SANTA MARÍA JOSEFA".	<u>Inicio</u> 24 de enero del 2018	3,571,429 más IVA
	A la fecha de este reporte el avance de obra de este proyecto es del 56%.	<u>Finalización</u> 180 días 23 de julio del 2018	
(5)	<u>Sociedad Civil y Comercial Centro Nacional de Distribución CND Machachi</u> Contrato para la construcción bajo la modalidad de administración delegada y dirección técnica del CND Machachi – Nave de perecibles. La construcción implica la ejecución de la totalidad de la obra, esto es la construcción de la estructura completa de la nave de perecibles y sus muelles de carga de conformidad a los planos y especificaciones técnicas.	<u>Inicio</u> 1 de agosto del 2017	245,000 más IVA
	Con fecha 13 de marzo del 2018, se suscribe el Acta Recepción Definitiva del Proyecto Centro Nacional de Distribución Machachi Fase I. y el 20 de septiembre del 2018 se suscribió el Acta Entrega Definitiva del Proyecto Centro Nacional de Distribución Machachi Nave Perecibles.	<u>Finalización</u> 7 meses, 27 febrero del 2018	4,028,759 más IVA
(6)	<u>Conducto Ecuador S.A.</u> Contrato para la construcción por modalidad la dirección técnica, administración y ejecución de la construcción por administración del túnel de conducción, de la Atagüa de aguas arriba y la terminación del túnel de desvío del río.	<u>Inicio</u> 1 de junio del 2017	6,351,562 más IVA
	Con fecha 5 de noviembre del 2018, se suscribió el Acta de Recepción Provisional.	<u>Finalización</u> Septiembre del 2018	
(7)	<u>Fideicomiso Mercantil Corpus Seis T6</u> Contrato de construcción por administración delegada proyecto Torre 6.	<u>Inicio</u> 15 de octubre del 2015	13,581,151 más IVA
	Con fecha 14 de diciembre del 2018, se suscribió el Acta de Recepción Definitiva.	<u>Finalización</u> 18 meses	
(8)	<u>Hidroalto Generación de Energía S.A.</u> Contrato de prestación de servicios por honorarios para dirección técnica y administración de la ejecución de las obras civiles de: Derivación y captación, casa de máquinas, conducción y asociadas del Proyecto Hidroeléctrico Due. La ejecución del Proyecto contempla la Fase I y Fase II.	<u>Inicio</u> 4 de agosto del 2014	2,830,000
	Con fecha 19 de junio del 2018 se firma Acta Entrega-Recepción definitiva referente a la construcción de Obras Civiles del Proyecto Hidroeléctrico DUE		

10. **ANTICIPOS DE CONTRATOS (Continuación)**

No.	Contratante	Inicio y plazo	Valor en US\$
(9)	<p><u>Consortio SME</u>                      Contrato de prestación de servicios especializados de asesoría para la Dirección Técnica, Administración y Apoyo Logístico para la debida ejecución del proyecto "Fruta del Norte".</p> <p><i>El pago se realizará contra la prestación de facturas emitidas y la entrega de los productos señalados en el contrato.</i></p>	<p><u>Inicio</u>                      31 de octubre del 2018</p> <p><u>Finalización</u>                      Todo el plazo de ejecución del proyecto</p>	<p>65,000                      más IVA                      mensual</p>
(10)	<p><u>Consortio Isolux – Edermco</u>                      Contrato para el montaje de obras civiles para la línea de transmisión Durán.</p> <p>Se otorga un anticipo de 20%, y el resto contra planillas mensuales de avance de obra.</p> <p>A la fecha de este reporte aún no se suscribe el acta de entrega recepción de este proyecto.</p>	<p><u>Inicio</u>                      25 de septiembre del 2017</p> <p><u>Finalización</u>                      105 días</p>	<p>215,703                      más IVA</p>
(11)	<p><u>Consortio NHQ</u>                      Dirección técnica y administrativa en la ejecución de trabajos de construcción del Nuevo Hospital de Quito</p>		<p>1,613,700                      más IVA</p>
(12)	<p>Keracisa S.A.                      Construcción bajo la modalidad de administración delegada y dirección técnica de limpieza, relleno y trabajos preliminares para la planta de KERACISA S.A. en Milagro.</p> <p>El honorario que se pagará será un porcentaje fijo del costo total de la construcción, que será pagado proporcionalmente en cada planilla de reposición de fondos.</p> <p>A la fecha de este reporte se continua ejecutando obras en este proyecto..</p>	<p><u>Inicio</u>                      18 de octubre del 2018</p> <p><u>Finalización</u>                      60 días                      17 de diciembre del 2018</p>	<p>267,215                      más IVA</p>
(13)	<p><u>Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA</u>                      Contrato de construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales PTAR, en el centro de aves en Pie Durán.</p> <p>Con fecha 31 de julio del 2017 se firma el Acta Entrega Recepción</p>	<p><u>Inicio</u>                      5 de abril del 2016</p> <p><u>Finalización</u>                      26 semanas a partir de la entrega del anticipo.</p>	<p>1,266,488</p>

10. **ANTICIPOS DE CONTRATOS (Continuación)**

No.	Contratante	Inicio y plazo	Valor en US\$
	Contrato de obra civil para la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales - PTAR en la Planta de Embutidos Pifo.	<u>Inicio</u> 25 de julio del 2016	1,519,568
	Con fecha 14 de septiembre del 2017 se suscribe el Acta Entrega recepción.	<u>Finalización</u> 26 semanas a partir de la entrega del anticipo.	
	Construcción de área de lavado de jabas y cuarentena de latas planta embutidos Pifo.	<u>Inicio</u> 14 de mayo del 2018	102,697
	Con fecha 6 de noviembre del 2018, se suscribió el Acta de Recepción Definitiva.	<u>Finalización</u> 90 días 12 de agosto del 2018	
(14)	<u>Harbin Electric International Co. Ltd.</u> Suministro de equipos y materiales, construcción de obras civiles, montaje de equipos, puesta en servicio y operación y mantenimiento del proyecto de alta tensión de 500kV y líneas asociadas de 230kV - Subestación eléctrica El Inga	<u>Inicio</u> 22 de junio del 2015	6,581,687 más IVA
	Construcción de pilote prebarrenados San Rafael	<u>Inicio</u> 20 de	1,159,893 más IVA
	Con fecha 5 de junio del 2018, se suscribió el Acta de Recepción Definitiva.	noviembre del 2014	
(15)	<u>Bucheli Fausto</u> Contrato para la dirección técnica, administración y ejecución para la construcción del Proyecto Casa.	<u>Finalización</u> 7 meses	(341,564) más IVA
	Se ejecutará el proyecto bajo la modalidad de construcción por Administración delegada. Fijan un honorario con base a un porcentaje fijo del presupuesto de la obra.		
(16)	<u>Contraloría General del Estado CGE</u> Contrato complementario para la construcción del Edificio de la Delegación Provincial de Orellana de la Contraloría General del Estado CGE.	<u>Inicio</u> 23 de noviembre del 2016	1,333,011 más IVA
		<u>Finalización</u> 45 días	

**10. ANTICIPOS DE CONTRATOS (Continuación)**

No.	Contratante	Inicio y plazo	Valor en US\$
(17)	<u>Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliar</u> Construcción y readecuación emergente de edificios del estado: CAC Esmeraldas, CAC Portoviejo, CAC Bahía de Caráquez, ubicados en la Provincia de Esmeraldas y Manabí.	<u>Inicio</u> 5 de septiembre del 2016  <u>Finalización</u> 222 días 15 de abril del 2017	39,024,071 más IVA
(18)	<u>Empresa de Transformación Agraria S.A.</u> Contrato para la prestación de servicios especializados de dirección estratégica, administración y apoyo logístico para la construcción de la Primera etapa de regeneración urbanística del proyecto integral UNASUR.  Las partes acuerdan que: los beneficios o pérdidas finales que arroje la liquidación final del Proyecto participan en las siguientes proporciones: TRAGSA 50.05% y SEMAICA 49.95%  Con fecha 3 de enero del 2017 se suscribió el Acta de Recepción Definitiva.  Con fecha 30 de junio del 2017, mediante adendum se establece el reparto de beneficios de acuerdo en virtud de la responsabilidad que ambas partes han asumido para la adecuada ejecución del proyecto, de esta forma la liquidación de los beneficios del proyecto fue la siguiente:  Beneficio correspondiente a TRAGSA US\$1,213,764  Beneficio correspondiente a SEMAICA US\$1,211,339	<u>Inicio</u> 30 de diciembre del 2016  <u>Finalización</u> 120 días	6,029,056 más IVA
(19)	<u>Métrica del Pacífico S.A. Metripacif</u> Contrato para la construcción de las obras de construcción del Edificio Blue Bay 3, esto es, estructuras, albañerías, impermeabilizaciones, pavimentos, ingenierías y acabados en el inmueble de conformidad con las especificaciones técnicas, planos, áreas, mediciones, memorias de volúmenes de trabajos, análisis de costo unitario, listados de materiales de compras, fechas de entrega de materiales y demás documentos técnicos.  Los honorarios por la administración de las ingenierías y acabados fueron un porcentaje físico de los valores negociados con proveedores de ingeniería y acabados, los cuales son cancelados porcentualmente de acuerdo al avance de obra.	<u>Inicio</u> 21 de octubre del 2015  <u>Finalización</u> 15 meses	11,981,063 más IVA

**10. ANTICIPOS DE CONTRATOS (Continuación)**

No.	Contratante	Inicio y plazo	Valor en US\$
(20)	<u>Acería del Ecuador C.A. ADELCA</u> Contrato de obra de construcción de obras civiles e hidrosanitarias para el Proyecto canales de escorrentía patio de chatarra Planta de Milagro.	<u>Inicio</u> 18 de mayo del 2017	200,818 más IVA
		<u>Finalización</u> 90 días laborables	

Cada contrato por proyecto se especifica sus condiciones particulares de anticipos, garantías, entregables, fases o etapas para el control de avance que generalmente se sustentan en planillas de avance de obra aprobadas.

**11. PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar, corrientes</u>		
Fideicomiso Corpo Seis	1,310,881	-
Construcciones Metálicas Cía. Ltda.	1,187,161	1,186,363
Consortio SME	858,000	90,862
Fideicomiso Administración Humboldt	691,497	-
Consortio Nacional Construdipro - SEMAJICA	415,513	286,038
Parques Logísticos EFFITEK S.A.	306,000	306,000
Fideicomiso Bosques Dos	189,404	185,504
Consortio OHL Semaica Túneles San Eduardo	126,239	109,200
CRBC Semaica Yachay CSY	100,000	-
Consortio Semaica COINTEC	79,059	79,059
Fideicomiso Corpo Doce	51,300	-
Mallmed S.A.	50,309	35,389
Sensuites S.A.	42,859	32,911
Fideicomiso Bosques de San Pedro	35,000	35,000
Fideicomiso Flujos y Tendencias de Acciones San Cristóbal	25,000	-
Mauricio Martínez Fernández	18,060	-
China Camc Engineering Co. Ltd.	15,327	-
Fideicomiso Senior Suites	12,685	35,544
Inmobiliaria Senior Suites Senior Suites Seniorcumbayá S.A.	11,568	-
Fideicomiso Atlantis	9,889	4,469
Sevilla Quintana Esteban Gonzalo	7,670	-
Mauricio Andrés Rodríguez Suárez	6,060	-
Buildium S.A.	4,000	-
Semaica & Equip Sociedad Limitada	3,800	3,800
Rodríguez Suárez Mauricio Andrés	2,777	-
Consortio Obrascon Huarte Lainza Semaica	-	23,553
	<u>5,560,058</u>	<u>2,413,692</u>

**11. PARTES RELACIONADAS (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por pagar, corrientes</u>		
Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda.	785,275	785,275
Construcciones Metálicas Cía. Ltda.	277,830	277,830
Consorcio Nacional Construdipro – SEMAICA	15,587	15,587
CRBC Semaica Yachay CSY	713,610	-
	<u>1,792,302</u>	<u>1,078,692</u>
<u>Obligaciones con accionistas, no corriente</u>		
Ing. Ernesto Martínez Cobo	205,365	205,365
Ing. Gonzalo Sevilla	180,138	180,138
Ing. Gonzalo Martínez Fernández	111	111
	<u>385,614</u>	<u>385,614</u>
	(1)	
	<u>385,614</u>	<u>385,614</u>

- (1) Incluye dividendos declarados de años anteriores pendientes de pago. Estas cuentas no generan intereses y la Gerencia de la Compañía las considera como cuentas por pagar no corriente, las cuales se cancelarán conforme los flujos de efectivo lo permitan.

Durante los años 2018 y 2017 la Compañía realizó, entre otras, no en su totalidad, las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

**2018**

	<u>Anticipos y pagos por cuentas de</u>	<u>Préstamos entregados (Cobros)</u>	<u>Dividendos pagados</u>
CRBC Semaica Yachay CSY	-	100,000	-
Consorcio Nacional Construdipro – SEMAICA	-	98,000	-
Buildium S.A.	-	4,000	-
Consorcio SME	-	90,621	-
Fideicomiso Corpo Seis	1,310,881	-	-
Fideicomiso Administración Humboldt	691,497	-	-
Fideicomiso Corpo Doce	51,300	-	-
Consorcio Nacional Construdipro – SEMAICA	31,352	-	-
Inmobiliaria Senior Suites Senioreumbaya S.A.	11,568	-	-
Fideicomiso Atlantis	5,420	-	-
Fideicomiso Bosque Dos	3,900	-	-
Construcciones Metálicas Cía. Ltda.	798	-	-
Consorcio OHL Semaica Túneles San Eduardo	(6,515)	-	-
Accionistas	31,790	-	1,000,000
	<u>31,790</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

**11. PARTES RELACIONADAS (Continuación)**

**2017**

	<b>Anticipos y pagos por cuentas de</b>	<b>Préstamos entregados a</b>	<b>Dividendos pagados</b>
Construcciones Metálicas Cía. Ltda.	(111,702)	-	-
Consortio OHL Semaica Túneles San Eduardo	-	109,200	-
Consortio SME	90,862	-	-
Fideicomiso Atlantis	4,469	-	-
Fideicomiso Bosques de San Pedro	35,000	-	-
Fideicomiso Bosques Dos	951	-	-
Fideicomiso Senior Suites	35,544	-	-
Consortio Nacional Construdipro – SEMAICA	270,711	-	-
Semaica & Equip	3,800	-	-
Accionistas	-	-	1,00,000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**12. IMPUESTOS**

**Activo y pasivo por impuestos, corriente**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente, fue como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Activo</b>		
Retenciones en la fuente	11,569	-
IVA crédito tributario	215,067	11,569
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>226,636</u>	<u>11,569</u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Pasivo</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Impuesto a la renta	596,633	974,347
Retenciones de impuestos	41,930	165,632
IVA por pagar	104,504	31,775
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>743,067</u>	<u>1,171,754</u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**Movimiento**

Para el 2018 y 2017 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

**12. IMPUESTOS (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activo</b>		
Saldo inicial al 1 de enero del	-	583,948
Reclasificación	11,569	-
Compensación con retenciones en la fuente 2016	-	(583,948)
Retenciones en la fuente del año	244,345	552,359
Compensación con retenciones en la fuente 2018 y 2017	(244,345)	(552,359)
	<u>11,569</u>	<u>-</u>
<b>Pasivo</b>		
Saldo inicial al 1 de enero del	974,347	1,261,491
Compensación con retenciones en la fuente 2016	-	(583,948)
Pago	(616,033)	(677,543)
Provisión del año	482,664	1,526,706
Compensación con retenciones en la fuente 2018 y 2017	(244,345)	(552,359)
	<u>596,633</u>	<u>974,347</u>

**Impuesto a la renta reconocido en resultados**

Para el 2018 y 2017 el gasto impuesto a la renta incluye:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	482,664	1,526,706
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	(27,375)	-
	<u>455,289</u>	<u>1,526,706</u>

**Conciliación tributaria**

Para el 2018 y 2017 una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable fue como sigue:

**12. IMPUESTOS (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores	2,818,407	13,444,102
15% participación a trabajadores	(422,761)	(2,016,615)
	-----	-----
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,395,646	11,427,487
<b>Más (Menos)</b>		
Reconocimiento de valor patrimonial proporcional	(1,875,464)	(6,992,570)
Diferencias temporarias	109,500	-
Gastos no deducibles	1,000,135	2,504,657
Gastos para generar ingresos exentos	23,773	-
Participación atribuible a ingresos exento	281,320	-
Deducciones adicionales	(4,255)	-
	-----	-----
Base imponible	1,930,655	6,939,574
Impuesto causado a la tasa del 25% y 22%	<b>482,664</b>	<b>1,526,706</b>
Impuesto mínimo	386,899	454,682
	=====	=====

**Declaración impuesto a la renta año 2018**

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2018, la Gerencia tiene previsto presentar la declaración dentro de los plazos establecidos.

**Impuestos diferidos**

Durante el 2018 y 2017, el movimiento de impuestos diferidos fue como sigue:

**2018**

<u>Diferencias temporarias</u>	<u>Saldos a</u>	<u>Reconocido</u>	<u>Saldos a</u>
	<u>Enero 1</u>	<u>en Resultados</u>	<u>Diciembre 31</u>
<b>Activo</b>			
Jubilación patronal e indemnización por desahucio	-	27,375	27,375
	=====	=====	=====

**Tasa de impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 25% y 22%, respectivamente; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, cuando aplique, la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 25%.

## 12. IMPUESTOS (Continuación)

### Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2015 al 2018, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

A la fecha de este reporte el Servicio de Rentas Internas SRI mediante Oficio DZ9-ASODETC18-0000020 de fecha 20 de abril de 2018 ha notificado a la Compañía que realizará un proceso de revisión del período 2014 y se encuentra en este proceso y no se conoce un resultado final de dicha revisión.

### Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 7% al 13% adicional según corresponda.

### Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

En cada rubro se deberán descontar o adicionar ciertas partidas establecidas mediante resoluciones de la autoridad tributaria.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo, (hasta el 2018).

## 12. IMPUESTOS (Continuación)

Para el 2019 se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

### Estudio de precios de transferencia

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 25 de enero del 2013, fue publicada la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas que realiza reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es el anexo y/o informe integral de precios de transferencia, misma que debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales.

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo del 2015, fue publicada la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del Servicio de Rentas Internas que establece el contenido del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia. La principal reforma incorporada, es el anexo y/o informe integral de precios de transferencia, misma que debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo de operaciones, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$15,000,000, excluyendo las transacciones efectuadas con terceros independientes y partes relacionadas locales siempre y cuando éstas: no hayan declarado pérdida tributaria; no se dediquen a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; si se han beneficiado de incentivos tributarios y/o se acogen a la tarifa de reinversión de utilidades y/o en operador o administrador de Zona Especial de Desarrollo Económico ZEDE y sus accionistas están domiciliados en paraísos fiscales: dicha reforma entró en vigencia a partir del 27 de mayo del 2015.

De acuerdo a la Administración de la Compañía, se analizará este requerimiento y se tomarán las medidas que se consideren necesarias; sin embargo, se estima que no existen operaciones con partes relacionadas que alcancen los montos establecidos o puedan afectar el margen de utilidad obtenido por la Compañía al cierre del ejercicio, ya que se ha dado cumplimiento al principio de plena competencia.

### Impuestos diferidos

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos; la Gerencia considera que a futuro se podría tener efectos por este concepto únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- ✓ Las pérdidas por deterioro para alcanzar el valor neto de realización del inventario.

## 12. IMPUESTOS (Continuación)

- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado y actualización financiera de la provisión por concepto de desmantelamiento y otros costos posteriores asociados, conforme la normativa contable pertinente.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades planta y equipo y otros activos no corrientes que sean utilizados por el contribuyente.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- ✓ Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- ✓ Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; es decir, únicamente provisiones a partir del 2018.

### Aspectos tributarios de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento

Con fecha 21 de agosto de 2018, en el Suplemento del R.O. No. 309, fue publicada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Equilibrio Fiscal y con fecha 20 de diciembre del 2018, se emitió el respectivo Reglamento.

A continuación, se describen los aspectos más importantes de esta Ley y su Reglamento, que podrían aplicar o afectar a la Compañía.

#### Incentivos para nuevas inversiones productivas

- ✓ Las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que inicien a partir de la vigencia de esta Ley, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil o 8 años para inversiones en las áreas urbanas. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto. Las nuevas inversiones que se ejecuten en los sectores priorizados industrial agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años; según los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.
- ✓ Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas ISD para las nuevas inversiones

## 12. IMPUESTOS (Continuación)

productivas que suscriban contratos de inversión con el Estado en los pagos realizados al exterior por concepto de: Importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto; y, dividendos distribuidos por sociedades, después del pago del impuesto a la renta, según las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.

- ✓ Exoneración del ISD por distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, a las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- ✓ Exoneración del impuesto a la renta para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de ésta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años. El plazo de exoneración será contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, ésta exoneración se ampliará por 5 años más, en el caso de que se realicen en cantones fronterizos. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto y para el caso de empresas existentes, el contribuyente debe aplicar la exoneración de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas.

### Reformas de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

- ✓ Se entenderá como distribución de dividendos a la decisión de la junta de socios o accionistas, que resuelva la obligación de pagarlos. En virtud de aquello, la fecha de distribución de dividendos corresponderá a la fecha de la respectiva acta o su equivalente.
- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades, a favor de otras sociedades, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, excepto cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

### Tarifa de impuesto a la renta (se ratifica)

- ✓ Los ingresos gravables obtenidos por sociedades nacionales, sucursales extranjeras y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital. Cuando esta participación se aplicará de forma proporcional y cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios o partícipes previo a la declaración del impuesto a la renta en las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.

## 12. IMPUESTOS (Continuación)

### Utilidad en la enajenación de acciones

- ✓ Se establece un impuesto a la renta único con tarifa progresiva a las utilidades que perciban las sociedades y las personas naturales, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital. En reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

### Impuesto al Valor Agregado

- ✓ El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- ✓ El contribuyente podrá solicitar al SRI la devolución o la compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Las notas de venta y documentos complementarios no generarán crédito tributario de IVA a sus adquirentes; no obstante, los contribuyentes -que no sean consumidores finales que mantengan transacciones con proveedores pertenecientes a este régimen, para tener derecho a crédito tributario de IVA, deberán emitir una liquidación de compras, en la cual se registre el IVA considerando como base imponible el valor total del bien transferido o servicio prestado y realizar la retención del 100% de IVA generado. Las notas de venta y documentos complementarios sustentarán costos y gastos del Impuesto a la Renta, siempre que identifiquen al usuario y describan los bienes y servicios objeto de la transacción.

### Impuesto a la Salida de Divisas ISD

- ✓ Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- ✓ Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

### Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera “Ley 0”

#### 2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018 y que aplican a la Compañía:

## 12. IMPUESTOS (Continuación)

### De las deducciones

- ✓ Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores; sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios; es decir, las provisiones que se registran desde el 2018.
- ✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

### Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico. Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable.

### Otros aspectos tributarios vigentes a partir del 2017

- ✓ Se mantiene el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales. A partir del 2019 el límite es del 20%.
- ✓ Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.

## 13. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los beneficios definidos para empleados fue como sigue:

**13. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS (Continuación)**

**Corriente**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación a trabajadores	(1)	422,920	2,016,615
Sueldos por pagar		348,652	73,320
Beneficios sociales	(2)	279,098	218,036
Otras		85,248	32,636
		-----	-----
		<u>1,135,918</u>	<u>2,340,607</u>

**No corriente**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	(3)	962,834	1,305,154
Indemnización por desahucio	(4)	424,124	591,435
		-----	-----
		<u>1,386,958</u>	<u>1,896,589</u>

(1) **Participación a trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Para el 2018 y 2017 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	2,016,615	898,039
Pagos	(2,016,456)	(898,039)
Provisión del año	422,761	2,016,615
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>422,920</u>	<u>2,016,615</u>

(2) **Beneficios sociales**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los beneficios sociales a empleados se encontraban conformados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vacaciones	232,616	175,485
Décimo tercer sueldo	28,874	28,344
Décimo cuarto sueldo	17,608	14,207
	-----	-----
	<u>279,098</u>	<u>218,036</u>

**13. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS (Continuación)**

**(3) Jubilación patronal**

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

Para el 2018 y 2017 el movimiento para ésta provisión fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	1,305,154	1,292,084
Costo laboral	55,623	214,239
Costo financiero	36,534	49,859
Pagos	(397,436)	(57,837)
ORI	2,509	(31,449)
Reverso de provisión	(39,550)	(161,742)
	<hr/>	<hr/>
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>962,834</u>	<u>1,305,154</u>

El análisis de sensibilidad para jubilación patronal fue como sigue:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Tasa de descuento (Cambio 0.5%)	(972,441)	959,867	(1,317,125)	1,300,154
Tasa de incremento salarial (Cambio de 0.5%)	972,441	(959,867)	1,317,125	(1,300,154)
Rotación (Cambio de 5%)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

**(4) Indemnización por desahucio**

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía mantiene un pasivo por indemnizaciones por desahucio en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o el trabajador, la Compañía deberá pagar el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

Para el 2018 y 2017 el movimiento para ésta provisión fue como sigue:

**13. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	591,435	538,315
Costo laboral	1,344	91,799
Costo financiero	16,001	22,556
Pagos	(169,080)	-
ORI	321	(3,691)
Reverso de provisión	(15,897)	(57,544)
	<u>-----</u>	<u>-----</u>
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>424,124</u>	<u>591,435</u>

La Compañía registra una provisión para estos conceptos con base a un estudio actuarial realizado, con corte al 31 de diciembre del 2018 y 2017, por el perito Logaritmo Cía. Ltda. Servicios Actuariales Independientes con registro profesional de la Superintendencia de Bancos No. PEA-2006-003 quien presentó su informe con fecha 13 de febrero del 2019 y 28 de diciembre del 2017 respectivamente.

El análisis de sensibilidad para indemnización por desahucio fue como sigue:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Tasa de descuento (Cambio 0.5%)	(424,931)	423,931	(592,531)	590,529
Tasa de incremento salarial (Cambio de 0.5%)	424,931	(423,931)	592,531	(590,529)
Rotación (Cambio de 5%)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual fueron calculados utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas Hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias o pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se acreditan o abonan a otros resultados integrales.

A continuación, se resumen las principales variables utilizadas por el especialista:

**13. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Número de trabajadores		
TS ≥ 25 años	7 personas	10 personas
TS ≥ 20 < 25 años	6 personas	4 personas
TS ≥ 10 < 20 años	22 personas	8 personas
TS < 10 años	90 personas	196 personas
Salidas respecto al último estudio	89 personas	686 personas
Tasa de descuento	5,04%	5,36% anual
Tasa de incremento salarial	1,08%	1,37% anual

**14. GESTIÓN DE RIESGOS**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

**14.1 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación se incluye un detalle por categoría los activos financieros que representan riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Activos financieros</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,051,397	9,702,586
Inversiones	4,099,887	4,178,012
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8,051,311	7,018,854
Cuentas por cobrar partes relacionadas	5,560,058	2,413,692
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>21,762,653</u>	<u>23,313,144</u>

**14.2 Riesgo de liquidez**

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de

**14. GESTION DE RIESGOS (Continuación)**

préstamo, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo corriente	22,030,389	23,368,833
Pasivo corriente	10,253,313	12,473,966
Índice de liquidez	2.15	1.87
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

**14.3 Riesgo de Capital**

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

**15. PATRIMONIO**

**Capital social**

Con fecha 24 de diciembre del 2015, se inscribió en el Registro Mercantil un aumento de capital de US\$4,000,002 mediante la capitalización de utilidades retenidas; con este aumento, desde esa fecha el capital social de la Compañía estaba conformado por 13.546.973 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas, distribuidas como sigue:

No.	Accionista	Nacionalidad	Capital	%
1	Fideicomiso Mf	Ecuatoriana	3,291,915	24.30%
2	Sevilla Quintana Esteban Gonzalo	Ecuatoriana	2,582,392	19.07%
3	Martínez Fernández Mauricio	Ecuatoriana	2,032,046	15.00%
4	Quintana Dávalos Iris Yolanda	Ecuatoriana	1,388,565	10.25%
5	Kremsander Ltda.	Inglesa	1,097,304	8.10%
6	Correa Sevilla Fernando Javier	Ecuatoriana	812,818	6.00%
7	Rodríguez Suárez Mauricio Andrés	Ecuatoriana	677,349	5.00%
8	Sevilla Quintana Carmen	Ecuatoriana	550,346	4.06%
9	Sevilla Quintana Mónica	Ecuatoriana	550,346	4.06%
10	Sevilla Quintana Yolanda	Ecuatoriana	550,345	4.06%
11	Martínez Fernández Gonzalo	Ecuatoriana	13,547	0.10%
			<u>-----</u>	<u>-----</u>
			13,546,973	100%
			<u>=====</u>	<u>=====</u>

**Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no

15. **PATRIMONIO (Continuación)**

puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Resultados acumulados**

✓ **Reserva por valuación**

Corresponde al re-avalúo efectuado en años anteriores a propiedad maquinaria y equipo.

✓ **Efectos aplicación de NIIF**

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF aplicado por la Compañía al inicio del año de transición (2010) fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” cuyo efecto fue como se detalla a continuación:

Provisión para deterioro de cuentas por cobrar comerciales	(826,827)
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar partes relacionadas	(2,614,989)
Baja de anticipo a proveedores	(453,507)
Provisión para por deterioro de propiedad, maquinaria y equipo	(2,255,833)
Provisión de beneficios definidos para empleados jubilación patronal e indemnización por desahucio	(394,859)
Reconocimiento del activo por impuestos diferidos	190,170
	-----
<b><u>2016</u></b>	(6,355,845)
Reversión parcial de la baja de anticipos a proveedores	42,736
	-----
	<u><u>(6,313,109)</u></u>

**Utilidades Retenidas**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

En el año 2017, la Compañía actualizó la provisión para deterioro de cuentas por cobrar de cartera originada en años anteriores por US\$318,017 con cargo a utilidades retenidas.

Con fecha 31 de marzo del 2018 la Junta General de Accionistas, aprobó el reparto de dividendos en efectivo de US\$1,000,000 de las utilidades correspondientes al ejercicio económico 2017.

## 16. OTROS INGRESOS

Para el 2018 y 2017 un resumen de otros ingresos fueron como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reconocimiento de valor patrimonial proporcional de inversiones y fideicomisos	(1) y (2)	1,875,464	8,125,473
Reversión provisión proveedores y pasivos		-	512,434
Otros ingresos		311,354	45,732
		<u>2,186,818</u>	<u>8,683,639</u>

- (1) Para el 2018 corresponde al reconocimiento de la participación de la Compañía en Consorcio SME por US\$1,254,324; Actea Desarrollo De Soluciones Cía. Ltda., por US\$19,106; Sensuities S.A., por US\$7,372 y Fideicomiso Hotel Aereopuerto por US\$4,847. Para el 2017 corresponde al reconocimiento de la participación de la Compañía en Semaica & Equip SL por US\$6,393,847 y en Consorcio SME por US\$598,370.
- (2) En el año 2018 la Compañía recibió dividendos por parte de Consorcio SME por US\$500,000 y Consorcio NHQ por US\$89,815. En el año 2017 la Compañía recibió dividendos por parte de Consorcio STARGROUP SEMAICA por US\$732,903 y Consorcio Nacional CONSTRUDIPRO SEMAICA US\$400,000, los dividendos recibidos fueron en efectivo.

## 17. COSTOS Y GASTOS

Para el 2018 y 2017 un resumen de los costos y gastos de administración y ventas fueron como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Costos</u></b>			
Materiales e insumos directos		8,352,512	25,134,903
Mano de obra directa		4,663,972	5,747,137
Otros costos		6,861,305	2,108,387
		<u>19,877,789</u>	<u>32,990,427</u>
<b><u>Gastos de administración y ventas</u></b>			
Servicios varios		1,423,070	1,162,635
Seguros		78,154	159,723
Suministros y materiales		119,781	67,921
Arrendamiento de inmuebles		82,621	88,093
Mantenimiento y reparaciones		210,772	139,295
Otros	(1)	649,306	1,433,958
		<u>2,563,704</u>	<u>3,051,625</u>

**17. COSTOS Y GASTOS (Continuación)**

(1) Para el 2018, incluye principalmente al reconocimiento de la pérdida en la participación de la Compañía en Fideicomiso Bosque de San Pedro por US\$147,691, Fideicomiso Corpo Seis por US\$116,588, Parques Logísticos EFFITEK S.A., por US\$28,819, Fideicomiso Mercantil Balcones del Bosque por US\$12,676, Fideicomiso Corpo Doce por US\$12,279, Inmobiliaria Senior Suites Seniorcumbaya S.A., por US\$226 y a gastos no soportados por US\$210,513. Para el 2017, incluye principalmente gastos no soportados por US\$943,172, gasto jubilación patronal no deducible por US\$44,418.

**18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de este informe (8 de marzo del 2019) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

**19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General del Accionistas para su aprobación final.

Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General

Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General

