



**ESTUDIO TECNICO INGENIERIA
ARQUITECTURA S.A. ETINAR**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros del Directorio y
Accionistas de

Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura ETINAR S.A.

Guayaquil, 9 de octubre del 2012

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura ETINAR S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura ETINAR S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Nuestra auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.





Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura ETINAR S.A.
Guayaquil, 9 de octubre del 2012

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura ETINAR S.A. al 31 de diciembre del 2011, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

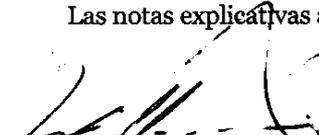
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia Profesional: 21730



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	425,455	1,217,319
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	8	11,530,831	5,197,895
Compañías relacionadas	18	5,299,808	7,368,119
Anticipos a proveedores	9	3,099,171	2,573,583
Impuestos por recuperar			
Retenciones en la fuente	17	291,333	1,117,975
Impuesto al valor agregado	17	562,173	305,486
Otras cuentas por cobrar		1,514,897	1,052,659
Notas promisorias	7	289,612	438,930
Obras en ejecución	10	4,704,027	4,596,454
Gastos pagados por anticipado		<u>18,592</u>	<u>9,815</u>
Total activos corrientes		<u>27,735,899</u>	<u>23,878,235</u>
Activos no corrientes			
Activos financieros			
Inversiones en acciones	11	480,026	480,026
Notas promisorias	7	859,663	1,267,918
Inversiones en propiedades		102,741	102,741
Propiedades y equipos	12	<u>2,724,465</u>	<u>3,011,880</u>
Total activos no corrientes		<u>4,166,895</u>	<u>4,862,565</u>
Total activos		<u>31,902,794</u>	<u>28,740,800</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

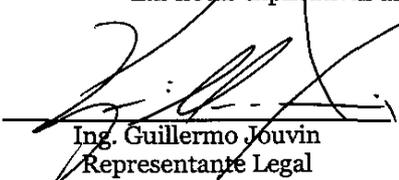

Ing. Abel Gimenez
Contador

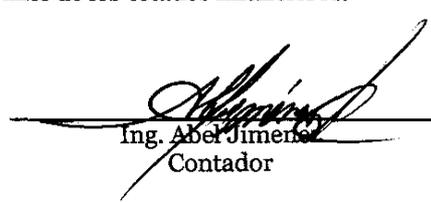


ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	13	167,752	274,940
Emisión de obligaciones	14	1,019,527	1,063,193
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores		3,813,097	2,654,301
Anticipos de clientes	16	13,960,889	10,984,690
Compañías relacionadas	18	-	18,000
Impuestos por pagar			
Impuesto a la renta causado	17	224,797	337,203
Retenciones	17	740,220	452,607
Otras cuentas por pagar		1,244,626	945,998
Total pasivos corrientes		<u>21,170,908</u>	<u>16,730,932</u>
Pasivos no corrientes			
Emisión de obligaciones	14	2,297,892	3,460,560
Obligaciones bancarias	13	453,333	528,889
Jubilación patronal y desahucio		61,084	27,839
Otros		260,783	568,841
Impuesto a la renta diferido	17	211,932	263,746
Total pasivos no corrientes		<u>3,285,024</u>	<u>4,849,875</u>
Patrimonio			
Capital	21	1,170,000	1,170,000
Aporte para futuras capitalizaciones	21	1,725,485	1,725,485
Reserva legal		88,871	88,871
Resultados acumulados		4,462,506	4,175,637
Total patrimonio		<u>7,446,862</u>	<u>7,159,993</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>31,902,794</u>	<u>28,740,800</u>

Las notas explicativas anteriores forman parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

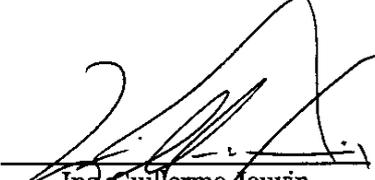

Ing. Abel Jimenez
Contador



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos de operación	23	34,508,788	32,945,816
Costos de operación	24	<u>(30,639,788)</u>	<u>(29,454,698)</u>
Utilidad bruta		3,869,000	3,491,118
Gastos administrativos y ventas	24	(2,918,872)	(2,708,844)
Gastos financieros	25	(545,381)	(270,510)
Ingresos financieros		38,452	63,090
Otros ingresos, neto	26	<u>16,653</u>	<u>138,818</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		459,852	713,672
Impuesto a la renta	17	<u>(172,983)</u>	<u>(263,335)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>286,869</u></u>	<u><u>450,337</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Guillermo Jouvin
 Representante Legal

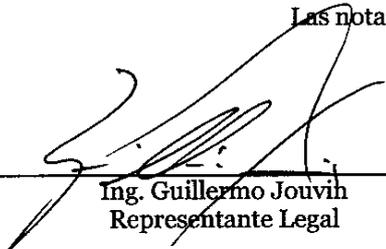

 Ing. Abel Jimenez
 Contador



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones
Saldos al 1 de enero del 2010	1,170,000	1,725,48
Resolución de la Junta de Accionistas celebrada el 19 de agosto del 2010 Pago de dividendos		
Utilidad neta y resultado integral del año		
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1,170,000	1,725,48
Utilidad neta y resultado integral del año		
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1,170,000	1,725,48

Las notas explicativas anexas son parte integrante de



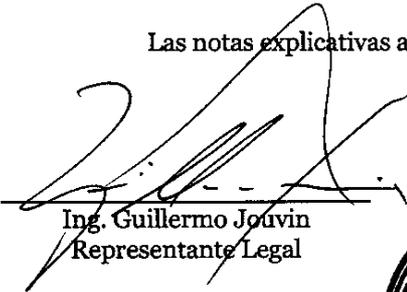
 Ing. Guillermo Jovich
 Representante Legal



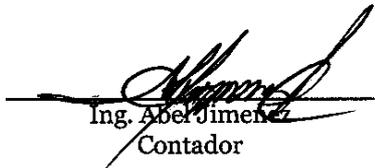
ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
Utilidad antes del impuesto a la renta		459,852	713,682
Más cargos /menos cargos a resultados que no representan movimientos en efectivo:			
Depreciaciones	12	457,676	435,612
Provisión para jubilación patronal y desahucio	20	33,245	15,426
Provisión para cuentas dudosas	19	206,604	57,076
Gastos por intereses		137,446	63,840
Participación de los trabajadores en las utilidades		81,150	122,965
		<u>1,375,973</u>	<u>1,408,601</u>
Pago del impuesto a la renta		(337,213)	(184,123)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(4,258,279)	(553,572)
Gastos pagados por anticipado		(8,777)	6,119
Otros activos		-	43,996
Documentos y cuentas por pagar		1,707,321	(1,689,677)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(1,520,975)</u>	<u>(968,656)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Disminución en obras en ejecución		(107,573)	1,994,834
(Aumento) préstamos otorgados a compañías relacionadas		(630,821)	(2,394,177)
Cobro de notas promisorias		557,573	-
Disminución neta de inversiones en acciones		-	24,827
Adiciones netas de propiedades y equipos	12	(170,261)	(118,668)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(351,082)</u>	<u>(493,184)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Disminución de obligaciones bancarias		(182,744)	(1,078,396)
Pago de intereses		(506,928)	(270,510)
(Disminución) aumento de emisión de obligaciones		(1,206,334)	4,523,753
Aumento (disminución) de anticipos de clientes		2,976,199	(1,443,373)
Pago de dividendos	22	-	(425,254)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,080,193</u>	<u>1,306,220</u>
Disminución neta de efectivo		(791,864)	(155,620)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,217,319</u>	<u>1,372,939</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>425,455</u>	<u>1,217,319</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Guillermo Jouvin
 Representante Legal




 Ing. Abel Jimenez
 Contador

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida el 21 de septiembre de 1973 con el objeto de dedicarse a las actividades de ingeniería, arquitectura y construcción de edificaciones civiles y de obras de infraestructuras urbanas y rurales. Para cumplir con sus finalidades la Compañía podrá celebrar toda clase de actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con su objeto.

Sus principales accionistas son Megatrading S.A. y Predial e Inversionista Lipidava S.A, ambas de nacionalidad ecuatoriana y que juntas poseen el 79.27% de participación accionaria.

Las operaciones de Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura S.A. ETINAR son desarrolladas principalmente con compañías y partes relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en parte de las vinculaciones y acuerdos existentes con sus compañías y partes relacionadas.

Emisión de obligaciones -

En el año 2010, la Compañía procedió a emitir obligaciones por un monto de US\$5,000,000, de los cuales a la fecha de cierre de estos estados financieros se han cancelado a su vencimiento los dividendos correspondientes a los inversionistas. Esta emisión, aprobada por la Junta General de Accionistas el 21 de agosto del 2009, fue inscrita en el mercado de valores el 20 de julio 2010 de acuerdo a la resolución SC.IMV.DJMV.DAYR.G.10. Los recursos obtenidos en esta emisión fueron destinados para cancelación de deudas, financiamientos de operación de partes relacionadas y capital de trabajo. A efectos de esta emisión, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos. La calificación, al 27 de diciembre del 2011, otorgada por una calificadora independiente es "AA".

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido emitidos con la autorización de fecha 8 de octubre del 2012 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Contratos de construcción -

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía ha firmado contratos de construcción de obras civiles con entidades públicas y privadas, dichos contratos son:

		Monto total del del contrato US\$	Grado de avance al 31 de diciembre del 2011	Grado de avance al 31 de diciembre del 2010
Obras públicas:				
El Aromo (Refinería del Pacífico)	a)	13,427,441	13%	-
Centro de Transferencia de Tecnología - ESPOL		3,960,936	100%	84%
Hospital del IESS (Durán)		1,421,982	100%	81%
Construcción Edificio Prepolitécnico		3,500,095	100%	55%
Paradas de la Metrovía	b)	5,384,557	39%	-
Paso Elevado en la Ciudad de Machala	c)	4,950,121	17%	-
Mercado del Río		3,401,494	35%	-
Obras privadas:				
ANDEC		3,729,991	65%	-
ZOFRAPORT		1,308,743	29%	3%
Guayaquil Tennis Club		161,092	16%	-
Nestlé		1,823,714	27%	-
Pharmacy's		425,960	6%	-
Urbanización Villanova		5,559,613	100%	97%
Urbanización Terranostra	d)	4,950,000	75%	67%
Urbanización Valencia		5,500,000	100%	65%
Centro comercial City Mall		21,636,306	100%	76%
El Café		2,685,037	100%	96%
Plaza del Mar		2,252,752	100%	99%
Torre de apartamentos Riverfront I		3,716,171	100%	68%
Torre de apartamentos Riverfront II		3,498,525	100%	71%
Otros menores		500,000	45%	32%
		<u>93,794,530</u>		
Total de obras no concluidas al 31 de diciembre del 2011		<u>40,063,113</u>		



A continuación se describen las principales características de las obras públicas y privadas más relevantes que se encuentran en proceso al 31 de diciembre del 2011:

a) Contrato de Campamento preliminar de la Refinería del Pacífico

Antecedentes:

El 29 de junio del 2011, la Compañía celebró un contrato con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, para la construcción del Campamento preliminar de la Refinería del Pacífico, ubicado en el sitio el Aromo de la Parroquia San Lorenzo del Cantón Manta.

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Valor del contrato y forma de pago:

El monto del contrato es de US\$13,427,441 más IVA. Este valor comprende los costos de materiales de construcción, mano de obra, arriendo de maquinarias, herramientas y equipos y servicios de construcción (diseño e ingeniería). La forma de pago de este contrato es la siguiente:

- 50% al contado dentro de los ocho días siguientes a la suscripción del contrato.
- 50% mediante pagos mensuales contra la presentación de planillas debidamente aprobadas por la fiscalizadora.

Plazo:

Es de 240 días a partir de la fecha de la suscripción del contrato. Al 31 de diciembre del 2011 la obra se encuentra en proceso y la Administración prevé que la misma se culminará en el plazo previsto contractualmente. A la fecha de emisión de los estados financieros esta obra se encuentra en proceso debido a retrasos originados principalmente a requerimientos complementarios, los cuales se encuentran en etapa de evaluación y presupuesto de parte de la Compañía.

Fondo de garantía:

La garantía de fiel cumplimiento del contrato equivale al 5% del valor total del contrato, valores que son retenidos del monto global de cada planilla. La contratista se obliga a mantener vigente la garantía hasta la total terminación de la obra.

b) Contrato de Construcción de Paradas de la Metrovía Troncal #2

Antecedentes:

El 11 de marzo del 2011 la Compañía celebró un contrato con la M.I. Municipalidad de Guayaquil, para la construcción de las paradas de pasajeros para el sistema de transporte masivo urbano Metrovia Troncal #2.

Valor del contrato y forma de pago:

El monto del contrato es de US\$5,384,557 más IVA. Este valor comprende los costos de materiales de construcción, mano de obra, arriendo de maquinarias, herramientas, equipos y servicios de construcción (diseño e ingeniería). La forma de pago de este contrato es la siguiente:

- 20% al contado dentro de los ocho días siguientes a la suscripción del contrato.
- 80% mediante pagos mensuales contra la presentación de planillas debidamente aprobadas por la fiscalizadora.

Plazo:

Es de 8 meses a partir de la fecha de la suscripción del contrato. Al 31 de diciembre del 2011 y a la fecha de emisión de los estados financieros la obra se encuentra en proceso debido a varios aspectos



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

relacionados con la conclusión de las vías, cuyo responsabilidad de construcción corresponde a otra compañía.

Fondo de garantía:

La garantía de fiel cumplimiento del contrato equivale al 5% del valor total del contrato, valores que son retenidos del monto global de cada planilla. La contratista se obliga a mantener vigente la garantía hasta la total terminación de la obra.

c) Contrato de Construcción de Paso Elevado en la Av. 25 de Junio de la ciudad de Machala

Antecedentes:

El 22 de septiembre del 2011 la Compañía celebró un contrato con la I. Municipalidad de Machala, para la construcción de un paso elevado, en la confluencia de la Av. 25 de Junio en la ciudad de Machala.

Valor del contrato y forma de pago:

El monto del contrato es de US\$4,950,121 más IVA. Este valor comprende los costos de materiales de construcción, mano de obra, arriendo de maquinarias, herramientas y equipos y servicios de construcción (diseño e ingeniería). La forma de pago de este contrato es la siguiente:

- 50% al contado dentro de los ocho días siguientes a la suscripción del contrato.
- 50% mediante pagos mensuales contra la presentación de planillas debidamente aprobadas por la fiscalizadora.

Plazo:

Es de 365 días a partir de la fecha de la suscripción del contrato. Al 31 de diciembre del 2011 la obra se encuentra en proceso y la Administración espera concluir con la misma en el plazo establecido. A la fecha de emisión de los estados financieros esta obra se encuentra en proceso debido a retrasos originados principalmente a requerimientos complementarios, los cuales se encuentran en etapa de evaluación y presupuesto de parte de la Compañía.

Fondo de garantía:

La garantía de fiel cumplimiento del contrato equivale al 5% del valor total del contrato, valores que son retenidos del monto global de cada planilla. La contratista se obliga a mantener vigente la garantía hasta la total terminación de la obra.

d) Contrato de Construcción Urbanización Terranostra

Antecedentes:

En septiembre del 2005 la Compañía celebró un contrato con la compañía Ciglerano S.A. para la urbanización, lotización y construcción de unidades habitacionales del proyecto denominado "Terranostra", ubicado en el Km 13.5 de la Vía Costa.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Valor del contrato y forma de pago:

El monto estimado de este contrato es de US\$4,950,000, como costos de construcción sobre los cuales la Compañía puede acceder a un margen adicional considerando que los cobros debe realizarlos directamente a los clientes propietarios de las unidades habitacionales.

La recuperación de dichos valor se realizará mediante la recuperación de cartera por las promesas de ventas y ventas realizadas.

Plazo:

No existe un plazo definido para la finalización de dicho contrato este se ejecuta en función a la demanda de soluciones habitacionales del sector.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Etinar S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que requieren un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 12	Enmienda. Impuesto a las ganancias	1 de enero del 2012
NIC 1	Enmienda. Presentación de estados financieros	1 de julio del 2012
NIC 19	Enmienda. Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Estados financieros consolidados y separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Enmienda. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto.	1 de enero del 2015
NIIF 9	Enmienda. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Enmienda. Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Enmienda. Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mediciones a valor razonable	1 de enero del 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF en las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar” “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por los Documentos y cuentas por cobrar a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por las inversiones en notas promisorias. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Activos financieros disponibles para la venta: representados en el estado de situación financiera por inversiones en acciones mantenidas en la compañía relacionada Vigerano S.A.. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

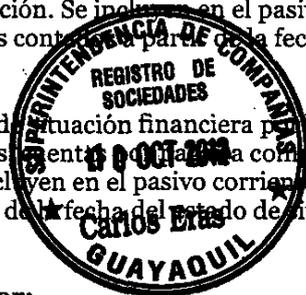
Pasivos financieros al costo amortizado: representados en el estado de situación financiera por la emisión de obligaciones, la cual fue colocada en el mercado a su valor nominal deducido de un costo de colocación, el cual forma parte del cargo financiero de esta operación y será amortizado durante el plazo de vigencia de esta obligación. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones emitidas por la compañía relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

a) Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Documentos y cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de las planillas de avance de obra a las compañías contratantes de sus servicios (construcción de obras civiles públicas y privadas). Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.

(ii) Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de las planillas de avance de obra de las soluciones habitacionales (urbanizaciones) propiedad de las compañías relacionadas. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores de propiedades y equipos e inventarios. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.

b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (deuda comisoria): Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por las de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estas últimas se clasifican como activos no corrientes dentro del rubro Inversiones financieras.

Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros, neto en el período en que se devengan.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Activos financieros disponibles para la venta (Inversiones en acciones):

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio. Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende o su valor se deteriora, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio se incluyen en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la Administración de la Compañía no ha actualizado el valor razonable de estas inversiones, por considerar que su efecto no es significativo tomando en cuenta los estados financieros en su conjunto.

d) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Obligaciones emitidas:** Se registran inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su valor razonable colocado en el mercado deducido los costos atribuibles a la transacción, los cuales forman parte del cargo financiero de estas obligaciones y que son amortizados durante el plazo de vigencia de las mismas. Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros, neto en el período en que se devengan.

Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, los cuales se presentan en el pasivo no corriente.

- ii) **Obligaciones bancarias:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros, neto, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera en el rubro Documentos y Cuentas por pagar - Otros.

- iii) **Documentos y cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pero no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros, neto.

- iv) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden a valores entregados por estas compañías que sirven para financiar la construcción de las soluciones habitacionales (urbanizaciones) propiedad de estas compañías. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar que se presentan netas de clientes en el estado de situación financiera.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

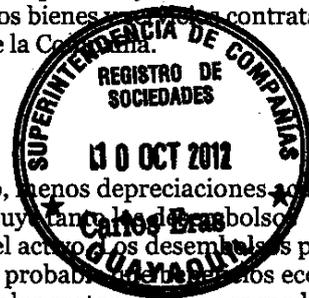
2.5 Obras en ejecución

Corresponde a la porción de los costos incurridos y acumulados por cada obra que aún no han sido reconocidos en los resultados de las operaciones en función del porcentaje de avance de los trabajos ejecutados. Se registran al costo de adquisición de los bienes y/o servicios contratados y/o adquiridos para la ejecución de las distintas obras a cargo de la Compañía.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo como los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de las maquinarias se registra con cargo a las obras en ejecución y para el resto de los activos se registra con cargo a las operaciones del año en el estado de resultados integrales. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las propiedades y equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias	10
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de cómputo	3
Vehículos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 no se han activado costos de endeudamiento.

2.7 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen valores de deterioro significativos.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) **Décimo tercer y décimo cuarto:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal y Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% (2010: 6.5%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en el periodo de los servicios pasados de los empleados de la Compañía. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encuentran trabajando para la Compañía.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

Durante el 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado sobre la base del 24% (2010: 25%) sobre las utilidades gravables pasivo, cuando este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24%



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.10 Distribución de dividendos

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera, en el momento que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

2.11 Reserva legal

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiarse a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

2.12 Reconocimiento de ingresos y costos -

La Compañía presta servicios de diseño, ingeniería y construcción de obras civiles. Estos servicios se realizan en base a dos tipos de contratos: para las obras civiles públicas y privadas como contrato a precio fijo y para las obras civiles relacionadas con soluciones habitacionales de propiedad de compañías y partes relacionadas como contratos de margen sobre el costo.

Se reconocen los ingresos para ambos tipos de contrato de acuerdo con el método de porcentaje de avance.

Contratos a precio fijo: Los ingresos se registran con base en las planillas de avance en función de los trabajos ejecutados, en la fecha de los estados financieros, medidos como un porcentaje del precio total del contrato, también se incluyen reajustes de precios elaborados de acuerdo a los trabajos ejecutados conforme a las especificaciones de los contratos firmados. El efectivo recibido de los clientes en calidad de anticipos se acumula en el rubro Anticipos de clientes en el Pasivo y se registran con crédito a resultados en función de las planillas de avance de obra facturadas. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro Obras en ejecución dentro del Activo y son registrados con cargo a resultados en función del porcentaje del grado de avance de los trabajos ejecutados.

Contratos de margen sobre costo: Los ingresos se miden con base en los costos incurridos en la ejecución de las obras como un porcentaje del total de costos que se incurrirá en completar las obras más el margen de ganancia a obtener previsto en cada obra. El efectivo recibido de los clientes en calidad de anticipos se acumula en el rubro Anticipos de clientes en el Pasivo y se registran con crédito a resultados en función del porcentaje de completado de las obras facturadas. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro Obras en ejecución dentro del Activo y son registrados con cargo a resultados en función del porcentaje del grado de avance de los trabajos ejecutados.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año en base a su realización y devengamiento.

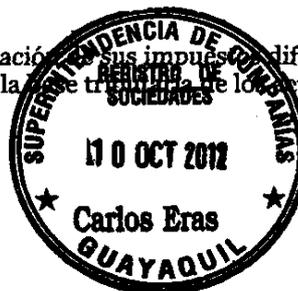
3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisión por deterioro de activos financieros (préstamos y cuentas por cobrar):** Determinación al cierre del año de pérdidas por deterioro en el valor de los préstamos y cuentas por cobrar. (Nota 2.4).
- **Reconocimiento de ingresos:** Los ingresos se reconocen gradualmente en el mismo porcentaje en que las obras contratadas avanzan en su construcción. El mayor riesgo involucra la determinación del precio de la obra y sus correspondientes costos de construcción que son presupuestados de manera anticipada a la contratación y construcción de la obra. Se aplica la metodología por planillas de avance de obra con inspección física de las obras, y se reconocen los ingresos en resultados en la medida que las planillas son aceptadas por y facturadas a los clientes. (Nota 2.12). Adicionalmente, se reconocen derechos por facturar sobre planillas de avance de obra pendientes de facturación al cierre del año.
- **Propiedades y equipos:** La determinación de las vidas útiles de las maquinarias y equipos utilizados en la construcción de obras se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar el real consumo económico de estos bienes (Nota 2.6).
- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.8).
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

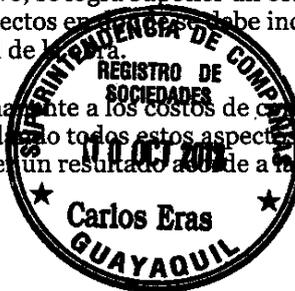
a) Riesgo de mercado:

Por cada proyecto que la Compañía contrata, recibe un anticipo que permite asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores clave para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, acero de refuerzo, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas ingenierías y la mano de obra. En las obras que la Compañía ejecuta para el sector público, existen fórmulas polinómicas contractuales para reajustar precios. De esta manera, incluso se puede aprovechar los reajustes, no solamente para mitigar el riesgo de incrementos de precios en los rubros básicos, sino para generar un ingreso adicional al aprovechar compras anticipadas de rubros que luego se reajustan.

En las obras de precio fijo se tiene un riesgo mayor debido a que es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción. En el presupuesto se debe prever el plazo de construcción; se debe analizar los índices de precio al constructor y al consumidor; se debe analizar la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de construcción; se debe analizar el impacto general que puede tener la economía internacional, sobretodo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en el presupuesto y se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.

Durante la ejecución de la obra, se debe hacer un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra. Controlado en todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Riesgo de crédito:

La Compañía trabaja con anticipos de clientes. Durante toda la construcción, se trabaja con capital del propio cliente. Se debe presentar planillas de avance de obra mensuales y se cobra dentro de un período prudencial que no debe sobrepasar los 30 a 45 días de presentada la planilla. En caso de que ese tiempo se prolongue, la Compañía se reserva el derecho de paralizar los trabajos hasta la regularización económica del contrato. Los propios contratos de construcción protegen al contratista en este sentido. Sin embargo, existen riesgos que la administración toma en base a obtener rendimientos superiores y aprovechar economías de escalas o costo de oportunidad para avanzar en determinadas obras y postergar su cobranza. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe del cliente; del respaldo financiero del grupo que lo representa; y en las condiciones contractuales suscritas con los mismos amparadas en las leyes ecuatorianas.

Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas. Existen ciertos casos, de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida experiencia crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Existen deudas antiguas por cobrar que aún se están gestionando, que a pesar de tener más de un año vencidas, existe una posibilidad razonable de poderlas cobrar; sin embargo, se las provisiona como cuentas incobrables hasta agotar las últimas gestiones de cobranza, sean estas judiciales o extrajudiciales.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que, además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de liquidez:

La Compañía fondea su operación, principalmente con los contratos que ejecuta. Se reciben anticipos y generan planillas de avance de obra que permiten tener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras de construcción tienen una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, se tienen créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios; o en ciertos casos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.

Durante el año 2010, con un objetivo de presencia corporativa y para atender proyectos de construcción ejecutados por el grupo de compañías relacionadas, se realizó una emisión de obligaciones en el mercado bursátil del Ecuador. La cifra fue de US\$5,000,000, principalmente para atender proyectos inmobiliarios que generan trabajos de construcción para la Compañía, que además

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

de generar ingresos importantes como contribución marginal, mantienen la imagen afianzada de la Compañía.

A continuación se muestran los pasivos financieros vigentes al cierre de cada año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros:

<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 3 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	171,917	343,834	127,978
Emisión de obligaciones	1,487,500	2,362,500	-
Documentos y cuentas por pagar:			
Proveedores	3,813,097	-	-
Anticipos de clientes	13,960,889	-	-
<u>Al 31 de diciembre del 2010</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 3 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	390,861	345,091	298,166
Emisiones de obligaciones	1,473,003	2,946,005	1,049,001
Documentos y cuentas por pagar:			
Proveedores	2,651,981	-	-
Anticipos de clientes	10,984,690	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar el valor de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total del financiamiento obtenido ("Obligaciones bancarias" y "Emisión de obligaciones") menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Total obligaciones financieras	3,938,504	5,327,582
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(425,455)	(1,217,319)
Deuda neta (capital de terceros)	3,513,049	4,110,263
Total patrimonio (capital de propio)	7,446,862	7,159,993
Capital total	10,959,911	11,270,256
Ratio de apalancamiento	32%	36%

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2010</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	425,455	-	1,217,319	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	11,530,831	-	5,197,895	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5,299,808	-	7,368,119	-
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento				
Notas promisorias	289,612	859,663	438,929	1,267,919
Activos financieros disponibles para la venta				
Acciones	-	480,026	-	480,026
Total activos financieros	17,545,706	1,339,689	14,222,262	1,747,945
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	167,752	453,333	274,940	528,889
Emisión de obligaciones	1,019,527	2,297,892	1,063,193	3,460,560
Cuentas por pagar comerciales	3,813,097	-	2,654,301	-
Total pasivos financieros	5,000,376	2,751,225	3,992,434	3,989,449

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	4,100	3,799
Fondos rotativos	52,144	38,243
Bancos locales	116,383	1,028,720
	172,627	1,070,762
Inversiones temporales (1)	252,828	146,557
	425,455	1,217,319

- (1) Debido a las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en documentos o depósitos a corto plazo. El saldo de las inversiones a corto plazo se compone de la siguiente manera:



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco Bolivariano C.A.	566	95,659
Banco Pichincha C.A.	-	50,408
Banco Promerica S.A. (i)	251,772	-
Fondos de inversión	490	490
	<u>252,828</u>	<u>146,557</u>

- (i) Corresponde a certificados de depósito a plazo, que generan un interés anual promedio del 4% y que venció en enero del 2012.
- (ii) Sobre estos fondos de inversión no se mantienen restricciones y la disponibilidad es inmediata.

7. NOTAS PROMISORIAS CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Notas promisorias (1)	1,149,275	1,706,848
Menos - Porción corriente	(289,612)	(438,930)
	<u>859,663</u>	<u>1,267,918</u>

- (1) Corresponde a 4 (2010: 6) notas promisorias que se recibieron en pago por el contrato de alcantarillado pluvial sanitario del cantón Daule Fase I. Estas notas promisorias tienen vencimientos trimestrales hasta el 2014 y generan un interés anual del 8%.

Los vencimientos anuales de las notas promisorias a largo plazo al 31 de diciembre del 2010:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	-	390,581
2013	567,217	584,891
2014	292,446	292,446
	<u>859,663</u>	<u>1,267,918</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Acerías Nacionales del Ecuador S.A. ANDEC (1)	2,140,523	-
M.I. Municipio de Guayaquil (3)	1,883,625	1,621,289
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quevedo (4)	1,470,837	-
I. Municipalidad de Machala (5)	1,334,436	-
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Torres del Río	791,124	100,187
Escuela Superior Politécnica del Litoral (6)	566,574	956,335
Zona Franca de Posorja ZOFRAPORT S.A.	518,260	-
SURINDU S.A.	430,339	-
Fideicomiso Mercantil Plaza del Mar	419,081	-
Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta	402,423	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	261,275	-
Ecuafarmacias & Asociados S.A.	102,605	-
I. Municipio de Milagro	33,211	33,211
Constanti S.A.	32,849	32,545
Guayaquil Tennis Club	19,621	19,621
Fideicomiso Mercantil Alborada Mall Cennter (2)	16,380	1,761,136
I. Municipio de Daule	9,926	9,926
Ricky S.A.	-	44,953
Ecuadortelecom S.A.	-	18,002
Otros (7)	1,632,595	928,940
	<u>12,065,684</u>	<u>5,526,144</u>
Menos - Provisión para cuentas dudosas	(534,853)	(328,249)
	<u>11,530,831</u>	<u>5,197,895</u>

- (1) Incluye principalmente: i) derechos por facturar por US\$302,681, los cuales hasta el cierre de los estados financieros han sido facturados y US\$1,837,842 de planilla de avance de obra del mes de diciembre pendiente de aprobación, así como una parte proporcional del anticipo del contrato, el cual será entregado por el contratante en varillas de acero, de acuerdo con los requerimientos de la obra.
- (2) En el 2010 incluye derechos por facturar de la obra civil privada City Mall por US\$1,377,332 correspondientes a planillas de avance de obra presentadas y que al cierre de los estados financieros del 2010 se encontraban pendientes de aprobación por parte de la fiscalización. En enero del 2011, se facturaron aproximadamente US\$1,042,000 de estos derechos por facturación.
- (3) Incluye principalmente: i) derechos por facturar por US\$1,066,159 (2010: US\$598,159) los cuales hasta el cierre de los estados financieros han sido facturados y US\$817,286 por la construcción de las paradas de la Metrovia correspondientes a las planillas de avance de obra del mes de diciembre del 2011 que se encontraban pendientes de aprobación por parte de la fiscalización, (2010: US\$1,483,175 por la Terminal de integración 25 de julio de la Metrovia sistema de



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

transporte Metrovía correspondiente a las planillas de avance de obra del mes de diciembre del 2010).

- (4) Incluye principalmente : i) derechos por facturar por US\$1,217,028, los cuales hasta el cierre de los estados financieros han sido facturados y ii) US\$253,809 de planilla de avance de obra del mes de diciembre pendiente de aprobación.
- (5) Incluye principalmente : i) derechos por facturar por US\$1,041,650, los cuales hasta el cierre de los estados financieros han sido facturados y ii) US\$292,786 de planilla de avance de obra del mes de diciembre pendiente de aprobación.
- (6) Incluye principalmente: i) US\$566,574 de planilla de avance por la construcción del edificio del Centro de Transferencia de Tecnologías de obra del mes de diciembre pendiente de aprobación, por parte de la fiscalización. En el 2010 incluyó también US\$178,727 , de derechos por facturar de esta obra.
- (7) Incluye derechos por facturar de varias obras civiles privadas por US\$1,909,994 (2010: US\$565,764) correspondientes a planillas de avance de obra presentadas y que al 31 de diciembre se encontraban pendientes de aprobación por parte de la fiscalización de las distintas obras.

Cuando se identifica que la Compañía no recuperará el valor de estas cuentas, se reconoce una provisión por su deterioro, la cual es reconocida con cargo a los resultados del año. Ver además Nota 19.

Conforme se menciona en la Nota 4.1, la Administración de la Compañía considera bajo el riesgo de crédito de sus Documentos y cuentas por cobrar – clientes.

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Por vencer	9,640,727	4,938,957
Vencidas		
Hasta 60 días	453,752	125,294
61 a 90 días	524,584	38,060
91 a 360 días	-	230,780
Más de 360	1,446,621	193,052
Provisión para cuentas incobrables	(534,853)	(328,249)
	<u>11,530,831</u>	<u>5,197,895</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Consermin	534,035	-
Inkatonsa	196,156	363,389
Edehsa	75,008	220,467
Eduardo Donoso	-	200,177
Consorcio de Construcciones Industrias Metalmeccanica	-	185,942
Lamsco Cia. Ltda.	-	177,364
Inesa S.A.	51,015	120,337
Holcim del Ecuador S.A.	12,148	112,742
AGI S.A.	268,515	6,041
AISLAPOL	146,647	-
MACONSA	107,184	-
Rigoberto Aguirre	107,184	-
Otros menores	1,601,279	1,187,124
	<u>3,099,171</u>	<u>2,573,583</u>

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada ejercicio:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Por vencer	703,094	583,856
Vencidas		
Hasta 60 días	1,340,612	1,113,258
61 a 90 días	358,499	297,701
91 a 360 días	143,041	118,783
Más de 360 días	553,925	459,985
	<u>3,099,171</u>	<u>2,573,583</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. OBRAS EN EJECUCION

Al 31 de diciembre, el rubro comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Obras privadas:		
El Aromo <Nota 1 (a)>	1,184,472	-
City Mall	511	286,731
Riverfront	514,241	4,709
Espol 2	192,567	25,629
Vicrieel	667,386	814,798
Nestle	137,400	-
Santa Inés	20,756	923,378
Terranostra	469,777	643,774
Bonanova	139,669	563,154
Torres del Río	107,989	97,952
Scala	591	-
Villamarina	44,645	109,729
	<u>3,480,004</u> (1)	<u>3,469,854</u> (1)
Clientes varios (2)	<u>1,151,866</u>	<u>719,040</u>
	<u>4,631,870</u>	<u>4,188,894</u>
Obras públicas:		
Paso Elevado Machala	31,249	-
Paradas de la Metro vía	40,908	-
Hospital del IESS Durán	-	407,560
	<u>4,704,027</u>	<u>4,596,454</u>

- (1) Corresponde a los costos acumulados e incurridos en obras civiles que comprenden la construcción de soluciones habitacionales en urbanizaciones propiedad de compañías y/o en terrenos adquiridos bajo contratos de margen sobre costo.
- (2) Corresponde a los costos acumulados e incurridos en obras civiles que comprenden la construcción de edificaciones bajo contratos a precio fijo suscritos con diferentes compañías privadas.



11. INVERSIONES EN ACCIONES

Composición:

	Porcentaje de participación		Valor en libros		Actividad
	2010	2009	2011	2010	
	Vigerano S.A. (1)	9.50%	9.50%	<u>480,026</u>	

- (1) Esta inversión está contabilizada al costo, debido a que la Compañía no participa significativamente en la dirección y control de la misma. Incluye además US\$180,026 de aportes entregados a esta compañía mediante la capitalización de deudas que mantenía Vigerano con Etinar.

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

	<u>Maquinarias (1)</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y coseres</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2010							
Costo histórico	3.258.223	834.984	31.886	53.567	24.957	165.314	4.368.931
Depreciación acumulada	(827.155)	(18.304)	(16.576)	(35.280)	(13.612)	(129.180)	(1.040.107)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	<u>2.431.068</u>	<u>816.680</u>	<u>15.310</u>	<u>18.287</u>	<u>11.345</u>	<u>36.134</u>	<u>3.328.824</u>
Movimientos 2010							
Adiciones	58.500		455	1.932	9.798	69.346	140.031
Bajas					(1.386)	(19.977)	(21.363)
Depreciación	(361.600)	(27.549)	(2.392)	(2.367)	(9.184)	(32.520)	(435.612)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>(303.100)</u>	<u>(27.549)</u>	<u>(1.937)</u>	<u>(435)</u>	<u>(772)</u>	<u>16.849</u>	<u>(316.944)</u>
Al 31 de diciembre del 2010							
Costo histórico	3.316.723	834.984	32.341	55.499	33.369	214.683	4.487.599
Depreciación acumulada	(1.188.755)	(45.853)	(18.968)	(37.647)	(22.796)	(161.700)	(1.475.719)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>2.127.968</u>	<u>789.131</u>	<u>13.373</u>	<u>17.852</u>	<u>10.573</u>	<u>52.983</u>	<u>3.011.880</u>
Movimientos 2011							
Adiciones	113.300		3.252	11.153	48.952	80.084	256.741
Bajas	(84.519)			(1.961)			(86.480)
Depreciación	(320.079)	(41.749)	(3.559)	(6.469)	(27.437)	(58.383)	(457.676)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>(291.298)</u>	<u>(41.749)</u>	<u>(307)</u>	<u>2.723</u>	<u>21.515</u>	<u>21.701</u>	<u>(287.415)</u>
Al 31 de diciembre del 2011							
Costo histórico	3.345.504	834.984	35.593	64.691	82.321	294.767	4.657.860
Depreciación acumulada	(1.508.834)	(87.602)	(22.527)	(44.116)	(50.233)	(220.083)	(1.933.395)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>1.836.670</u>	<u>747.382</u>	<u>13.066</u>	<u>20.575</u>	<u>32.088</u>	<u>74.684</u>	<u>2.724.465</u>
Tasas de depreciación	10%	5%	10%	10%	33.33%	20%	

(1) Incluyen maquinarias y equipos por US\$680,000 las cuales se encuentra como garantía de las obligaciones bancarias.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

13. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>		
	<u>%</u>	<u>%</u>		
Banco de Guayaquil S.A.	-	9.33%	-	40,009
Banco Bolivariano C.A.	9.54%	9.71%	59,329	35,438
Banco de Machala	11.23%	9.71%	11,995	48,382
Corporación Financiera Nacional (1)	9.13%	9.13%	549,761	680,000
			621,085	803,829
Menos - Obligaciones corrientes	9.13%	9.13%	(167,752)	(274,940)
			<u>453,333</u>	<u>528,889</u>

- (1) Corresponde a crédito otorgado para la cancelación de deudas contraídas para el arrendamiento financiero de maquinaria y equipo. Para garantizar el pago de este crédito la Compañía entregó en garantía maquinaria. Los vencimientos anuales de esta obligación a largo plazo al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	75,555	151,111
2013	151,111	151,111
2014	151,111	151,111
2015	75,556	75,556
	<u>453,333</u>	<u>528,889</u>

14. EMISION DE OBLIGACIONES

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Corriente	1,019,527	1,063,193
No corriente	2,297,892	3,460,560
Emisión de obligaciones	<u>3,317,419</u>	<u>4,523,753</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Segunda emisión de obligaciones</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Monto emitido	5,000,000	5,000,000
Menos - costos de transacción	<u>(174,664)</u>	<u>(174,664)</u>
Monto inicial	4,825,336	4,825,336
Interés devengado	492,083	110,917
Pagos de capital e intereses realizados en el año:	<u>(2,000,000)</u>	<u>(412,500)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3,317,419</u></u>	<u><u>4,523,753</u></u>

Corresponde a obligaciones con garantía general y específica, esta última comprende el "Fideicomiso de Garantía Inmobiliaria Emisión de Obligaciones Etinar", la emisión está estructurada de la siguiente manera; 250 títulos de la serie "G" de US\$20,000 cada uno, a una tasa nominal anual fija del 8%. Devenga una tasa de interés efectiva del 8.49%. El plazo de vigencia es de 4 años. El capital e interés serán cancelados de forma trimestral. Durante el año 2011 se han cargado a resultados US\$381,166 (2010: US\$110,917) en concepto de intereses, los cuales se encuentran registrados dentro del rubro Gastos financieros, en el estado de resultados.

Cumplimiento de convenants: Como parte de este proceso de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos: a) el nivel de endeudamiento con costo de la Compañía no debe ser superior a 3 veces su patrimonio, b) mantener activos libres de gravámenes de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Sección I del Capítulo III, Subtítulo I del Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y c) no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía se encuentra en pleno cumplimiento de estos resguardos.

Vencimientos contractuales, sin intereses, al 31 de diciembre:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	-	1,250,000
2013	1,250,000	1,250,000
2014	<u>937,500</u>	<u>937,500</u>
	<u><u>2,187,500</u></u>	<u><u>3,437,500</u></u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

15. PROVEEDORES

	2011	2010
Ipac S.A.	225,188	95,827
Holcim del Ecuador S.A.	170,738	112,742
Hispana Compañía de Seguros	127,193	-
Diteme S.A.	115,987	-
Construcciones y Proyectos Electromecánicos	112,775	-
Consorcio de Construcciones Industrias Metalmeccanicas Klaere - Sidermet	171,827	-
Bagant Ecuatoriana Cia.Ltda.	100,420	32,929
Agi S.A.	98,866	-
Cubiertas del Ecuador Ku-biec S.A.	91,922	-
Agualongo Nunez Jorge Lino	91,143	-
Agreconsa S.A.	89,705	-
Royalgames S.A.	82,498	-
Maconsa	-	38,403
Lamsco Cia.Ltda	62,116	177,364
Acerias nacionales del Ecuador Andec S.A.	61,097	-
Inesa S.A.	56,512	120,337
Edehsa S.A.	52,306	-
Lamasco cia. Ltda	48,135	-
Alvarez Palomeque Byron Ivan	47,328	-
Condiasacorp SA.	44,852	-
Instalasa SA.	40,372	-
Sisclima SA.	35,267	-
Confianza, Compañías de Seguros y Reaseguros S.A.	33,033	5,949
Indura Ecuador SA.	32,963	-
Henk & Henk construcciones S.A.	32,565	-
Plasticos Rival Cia.Ltda	30,971	21,950
Corporacion el Rosado S.A.	29,996	-
Gap Group S.A.	7,200	78,214
Edesa S.A.	6,997	220,467
Inkatonsa	-	363,389
Verdu S.A.	-	6,929
Brade S.A.	-	89,892
Multiraices S.A.	-	-
International Solutions Vinaire S.A.	-	45,654
Estilform S.A.	-	45,628
Alfadamus Cia.Ltda	-	2,518
Consultoría Sanitaria y Ambiental	-	15,533
Edimca	-	20,975
Otros menores	1,713,125	1,159,601
	<u>3,813,097</u>	<u>2,654,301</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

16. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Obras privadas:</u>		
El Aromo (Refinería del Pacífico)	4,688,518	-
Vicrieeel	1,675,425	1,702,779
Andec	1,118,997	-
Nestlé	547,114	-
Torres del Río	250,000	250,000
Riverfront I	57,759	524,813
Riverfront II	10,517	359,606
Fideicomiso Plaza del Mar	-	174,020
Villas del Mar	-	754,284
	<u>8,348,330</u>	<u>3,765,502</u> (1)
Cientes varios (2)	<u>734,874</u>	<u>4,744,852</u>
	<u>9,083,204</u>	<u>8,510,354</u>
<u>Obras públicas:</u>		
Paso elevado Machala	2,475,061	-
Mercado Quevedo	1,732,494	-
Paraderos de la Metrovia	555,351	-
Hospital del IESS Durán	114,779	404,597
Terminal de Integración 25 de Julio Troncal II - Metrovia	-	249,459
Centro de Transferencias de Tecnologías - ESPOL	-	427,382
Edificio Prepolitécnico - ESPOL	-	1,392,898
	<u>4,877,685</u> (3)	<u>2,474,336</u> (3)
	<u>13,960,889</u>	<u>10,984,690</u>

- (1) Corresponde a los anticipos recibidos de las compañías y partes relacionadas por las obras que se relacionan principalmente con soluciones habitacionales en las urbanizaciones propiedad de dichas compañías.
- (2) Corresponden a los anticipos recibidos de varios clientes por la suscripción de contratos de construcción de edificaciones propiedad de dichos clientes.
- (3) Corresponde a obras a anticipos recibidos por contratantes del sector público, mismos que serán amortizados en los plazos de vigencia del contrato de construcción. Véase Nota 1.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

17. IMPUESTOS

a) Composición -

Impuestos por recuperar

Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	291,333	1,117,975
Impuesto al Valor Agregado (1)	<u>562,173</u>	<u>305,486</u>
	<u>853,506</u>	<u>1,423,461</u>

Impuestos por pagar

Impuesto a la renta causado	<u>224,797</u>	<u>337,212</u>
Retenciones:		
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente (2)	658,125	370,871
Retenciones Impuesto al Valor Agregado	<u>82,095</u>	<u>81,736</u>
	<u>740,220</u>	<u>452,607</u>
	<u>965,017</u>	<u>789,819</u>

<u>Impuesto a la renta diferido pasivo</u>	<u>211,932</u>	<u>263,746</u>
--------------------------------------------	----------------	----------------

- (1) Corresponde a saldo por crédito tributario de IVA acumulado el mismo que ha sufrido una disminución por las devoluciones solicitadas al SRI. Estos trámites de devolución fueron ingresados al Servicio de Rentas Internas en los años 2010 y 2009.
- (2) Corresponden a las retenciones efectuadas por la Compañía a sus proveedores en el mes de diciembre del 2011 y 2010 y que fueron declaradas y canceladas en enero del 2012 y 2011, respectivamente.

b) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2009 al 2011 inclusive aún están sujetos a una posible fiscalización.

c) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año siguiente conforme el noveno artículo del RUC. El artículo mencionado exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones pasivos, pasivos, ingresos y egresos. Como se indica en la Nota 18, la Compañía no realizó transacciones con empresas relacionadas domiciliadas en el exterior, motivo por el cual la Compañía no requiere de la presentación del estudio de precios de transferencias.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Conciliación tributaria - contable -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	2011	2010
Utilidad antes del impuesto a la renta y participación de los trabajadores en las utilidades	541,002	836,637
Menos - Participación de los trabajadores en las utilidades	(81,150)	(122,965)
Más - Gastos no deducibles (1)	<u>476,802</u>	<u>635,139</u>
Utilidad tributaria	936,654	1,348,811
Tasa impositiva	24%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>224,797 (2)</u>	<u>337,203 (2)</u>
Impuesto diferido del año	<u>(51,814)</u>	<u>(73,868)</u>
Impuesto a la renta	<u><u>172,983</u></u>	<u><u>263,335</u></u>

(1) Corresponde principalmente a costos y gastos no sustentados por comprobantes de venta.

(2) Monto registrado dentro del rubro Documentos y cuentas por pagar - Impuestos por pagar en el Estado de situación financiera, que fue declarado en abril del 2012 y 2011, respectivamente.

e) Otros asuntos -

El 24 de noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado.

Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables y se incrementa el impuesto a la salida de divisas ISD del 2% al 5%, con ciertas excepciones en el pago de dividendos al exterior.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

f) Impuesto a la renta diferido -

El análisis de impuestos diferidos pasivos es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Que se realizará después de 12 meses	177,135	227,658
Que se realizará dentro de 12 meses	<u>34,797</u>	<u>36,088</u>
	<u>211,932</u>	<u>263,746</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, no existen diferencias temporales deducibles entre los saldos en libros de los activos y pasivos y su base fiscal que generen impuestos diferidos activos.

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2010	337,614
Crédito por reajuste de tasas impositivas	(30,829)
Crédito a resultados por impuesto diferido del año	<u>(43,039)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	263,746
Crédito a resultados por impuesto diferido del año	<u>(51,814)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>211,932</u>

El impuesto diferido se origina principalmente por la revalorización de las propiedades y equipo como producto de la aplicación de la exención del costo atribuido estipulado en la NIIF 1. Para el período terminado el 31 de diciembre del 2011, el impuesto diferido se determinó en función de la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013, contemplada en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones vigente a partir de enero del 2011.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2011 y 2010 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Documentos y cuentas por cobrar (1)</u>		
Vigerano S.A. (2)	2,127,269	2,176,189
Predial e Inversionista Lipidava S.A. (2)	1,562,601	2,496,865
Megatrading S.A.	878,605	951,826
Bonanova S.A.	731,333	1,524,948
Maccalmeida S.A.	-	39,891
Otros	-	178,401
	<u>5,299,808</u>	<u>7,368,119</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar</u>		
José Macchiavello	-	18,000

- (1) Corresponde a los saldos pendientes de cobro por la facturación de las planillas de avance de obra de las soluciones habitacionales (urbanizaciones) propiedad de estas compañías.
- (2) Incluye principalmente US\$2,394,177 de préstamos otorgados a estas compañías relacionadas. Véase Nota 27 ii).

Excepto por lo mencionado en el numeral 2), los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan intereses y la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente. A continuación se muestra un análisis de los saldos por cobrar al cierre de cada ejercicio:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Por vencer	718,484	1,012,250
Vencidas		
Hasta 60 días	2,556,089	3,601,197
61 a 90 días	1,233,645	1,738,045
91 a 360 días	667,903	940,988
Más de 360 días	53,688	75,639
	<u>5,229,808</u>	<u>7,368,119</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

El detalle de las principales transacciones con partes vinculadas se muestra a continuación:

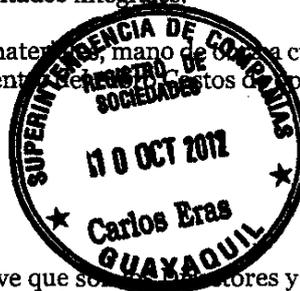
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Servicios especializados (3)</u>		
Bonanova S.A.	18,021	138,603
Megatrading S.A.	80,440	35,710
Lipidava S.A.	97,933	23,552
Vigerano S.A.	125,472	45,870
	<u>321,866</u>	<u>243,734</u>
<u>Reembolso de gastos (4)</u>		
Bonanova S.A.	92,901	242,330
Megatrading S.A.	22,098	60,325
Lipidava S.A.	(6,579)	7,674
Vigerano S.A.	(14,940)	2,009
Inmbiliaria Macchalmeida S.A.	120	-
	<u>93,600</u>	<u>312,337</u>
<u>Préstamos otorgados (5)</u>		
Vigerano S.A.	630,821	1,910,888
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	-	483,289
Megatrading S.A.	279,468	-
	<u>630,821</u>	<u>2,394,177</u>
<u>Pagos por préstamos otorgados (5)</u>		
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	445,246	-
Inmbiliaria Macchalmeida S.A.	40,010	-
Bonanova S.A.	792,867	-
	<u>1,278,123</u>	<u>-</u>

- (3) Corresponde a comisiones por servicios de construcción, los cuales se encuentran registrados dentro del rubro Ingresos de operación en el Estado de resultados integrales.
- (4) Corresponde a reembolsos por gastos y compra de materiales, mano de obra y otros, a cuenta de estas partes relacionadas, los cuales se encuentran registradas dentro de los rubros Gastos de operación en el Estado de resultados integrales.
- (5) Véase Nota 27 ii).

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son los directores y la Alta Gerencia. En la actualidad la alta gerencia comprende el Gerente General, Gerente Financiero, Jefe de Crédito y Cobranzas.

Durante los años 2011 y 2010 no se canceló remuneración alguna a los directores.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costos por remuneraciones de los miembros de la Alta Gerencia se detallan a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	204,000	180,265
Bonos	12,000	6,000

19. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos</u> <u>al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>utilizaciones</u>	<u>Saldos</u> <u>al final</u>
Año 2011				
Provisión para cuentas dudosas	328,249	206,604	-	534,853
Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía	106,047 (1)	52,535	(106,047)	52,535
Impuesto a la renta causado	421,313	224,797	(421,313)	224,797
Beneficios sociales	246,053 (1)	564,188	(628,512)	181,729
Jubilación patronal y desahucio	27,839	33,245	-	61,084
Año 2010				
Provisión para cuentas dudosas	271,173	57,076	-	328,249
Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía	120,293	106,047 (2)	(120,293)	106,047 (1)
Impuesto a la renta causado	184,123	421,313	(184,123)	421,313
Beneficios sociales	224,878	323,130	(301,955)	246,053 (1)
Jubilación patronal y desahucio	12,413	15,426	-	27,839

- (1) Includido dentro del rubro Documento y cuentas por pagar – Otros en el Estado de situación financiera.
- (2) Corresponde a la participación de los trabajadores en las utilidades de los años 2011 y 2010, respectivamente.

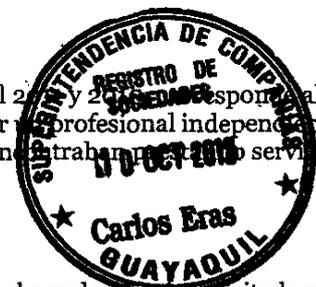
20. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Jubilación patronal

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2011 y 2010 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por el trabajador profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2011 y 2010 que se encuentran prestando servicios para la Compañía.

Desahucio

Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador. El empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Durante el año 2011, la Compañía registró con cargo a resultados US\$33,245 (2010: US\$15,426) por estos conceptos. Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de estas reservas asciende a US\$40,560 y US\$20,524 (2010: US\$20,678 y US\$7,160), respectivamente.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de descuento	7.00%	6.50%
Vida laboral promedio remanente	6.4	6.4
Futuro incremento salarial	3.00%	2.40%
Futuro incremento de pensiones	2.50%	2.20%
Tasa de mortalidad	20.20%	20.20%
Tasa de incidencia de invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	8.90%	4.90%
Jubilados a la fecha	-	-
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años



(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

21. PATRIMONIO NETO

a) Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 1,170,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

b) Aporte para futuras capitalizaciones

La Junta General de Accionistas aprobó en años anteriores aportes para futuras capitalizaciones mediante la compensación de créditos otorgados a la Compañía por US\$1,725,485, los cuales serán capitalizados durante el año 2013.

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

22. DIVIDENDOS PAGADOS

Durante el año 2011, no se efectuaron pagos de dividendos sobre utilidades de años anteriores a accionistas de la Compañía (2010:US\$425,254 los cuales han sido previamente aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el 19 de agosto del 2010).

23. INGRESOS DE OPERACION

Composición:

Contratos a precio fijo
Contratos de margen sobre costo

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	31,013,929	29,343,286
	3,494,859	3,602,530
	<u>34,508,788</u>	<u>32,945,816</u>

24. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Composición:

2011

	<u>Costos de operación</u>	<u>Gastos administrativos y ventas</u>	<u>Total</u>
Sueldos y beneficios al personal	1,899,923	1,139,425	3,039,348
Honorarios profesionales	156,634	46,626	203,260
Mantenimiento de obras y activo fijo	-	6,919	6,919
Licitaciones	-	130,868	130,868
Servicios básicos	-	129,457	129,457
Seguros	-	14,502	14,502
Depreciación	320,079	137,597	457,676
Impuesto, tasas y contribuciones	-	87,454	87,454
Provisión para cuentas malas	-	206,604	206,604
Otros gastos	-	476,802	476,802
Materiales	24,851,959	-	24,851,959
Mano de obra	2,081,001	-	2,081,001
Mantenimiento de maquinaria	1,270,652	-	1,270,652
Participación de los trabajadores en las utilidades	21,610	59,540	81,150
Otros menores	37,930	483,078	521,008
	<u>30,639,788</u>	<u>2,918,872</u>	<u>33,558,660</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2010

	<u>Costos de operación</u>	<u>Gastos administrativos y ventas</u>	<u>Total</u>
Sueldos y beneficios al personal	582,167	833,273	1,415,440
Honorarios profesionales	-	399,128	399,128
Mantenimiento de obras y activo fijo	151,862	53,715	205,577
Licitaciones	-	101,618	101,618
Servicios básicos	-	119,237	119,237
Seguros	-	23,768	23,768
Depreciación	234,767	247,702	482,469
Impuesto, tasas y contribuciones	-	62,978	62,978
Provisión para cuentas malas	-	57,076	57,076
Otros gastos	-	719,930	719,930
Materiales	22,221,588	-	22,221,588
Mano de obra	5,643,599	-	5,643,599
Mantenimiento de maquinaria	552,659	-	552,659
Participación de los trabajadores en las utilidades	68,056	54,909	122,965
Otros menores	-	35,500	35,500
	<u>29,454,698</u>	<u>2,708,834</u>	<u>32,163,532</u>

25. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intereses sobre préstamos	164,215	115,753
Intereses sobre emisión de obligaciones	381,166	154,757
	<u>545,381</u>	<u>270,510</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

26. OTROS INGRESOS

Composición:

	2011	2010
Otros ingresos:		
Utilidad en venta de activos fijos	(12,371)	225
Otros ingresos menores (1)	142,826	218,987
	<u>130,455</u>	<u>219,212</u>
Otros egresos:		
Otros impuestos y contribuciones	(87,454)	(62,978)
Viaticos y movilización	(26,348)	(17,416)
	<u>(113,802)</u>	<u>(80,394)</u>
	<u>16,653</u>	<u>138,818</u>

- (1) Corresponde principalmente las reversiones de provisiones para liquidaciones de pagos de años anteriores. En el 2010 incluyó principalmente US\$208,775 que corresponden a apropiación de fondos de garantía que habían sido entregados por contratistas de servicios complementarios de construcción (mamostería, aluminio y vidrio, etc).

27. CONTRATOS

i) Fideicomiso Mercantil Garantía Inmobiliaria -

El Fideicomiso Mercantil de Garantía Inmobiliaria Emisión de Obligaciones Etinar fue constituido mediante escritura pública celebrada el 15 de enero del 2010; sus constituyentes son Etinar S.A., Vigerano S.A. e Inmobiliaria Macalmeida S.A., quienes realizaron los siguientes valores para la constitución del patrimonio autónomo:

- Etinar, aporta con US\$1,000 en efectivo.
- Vigerano, aporta los macrolotes Q "Predralbes" y N "ACV" de la urbanización Terra Nostra, ubicada en el km 13 1/2 de la autopista Guayaquil - Chongon valorado en US\$4,956,165.
- Inmobiliaria Macalmeida, aporta 2 lotes ubicados en el recinto San Rafael y en la urbanización Fincas Vacacionales "San Francisco de las Nuñez" en Manglaralto US\$2,400,000.

El Fideicomiso tiene como objeto garantizar el pago de la de obligaciones de Etinar S.A. por un monto de US\$5,000,000,000, puestos en circulación durante el año 2010.

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para desarrollar plenamente su objeto, sin exceder el plazo máximo establecido en la Ley (80 años).



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

ii) Contrato de mutuo -

El 7 de julio del 2011 la Compañía firmo 2 contratos de mutuo con sus relacionadas Vigerano S.A. y Predial e Inversionista Lipidava S.A. por US\$1,910,888 y US\$483,289, respectivamente ; mediante estos contratos se formaliza la transferencia de recursos a estas compañías para financiar sus actividades operativas, los cuales serán cancelados en un plazo de 90 días a partir de la fecha de suscripción del contrato, estos valores generan una tasa de interés del 9% anual.

28. INFORMACION SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

La Compañía tiene dos segmentos sobre los cuales debe informarse:

Obras públicas: en este segmento se suscriben contratos a precio fijo con entidades públicas sean estatales, municipales o seccionales para la construcción de obra pública.

Obras privadas: en este segmento se suscriben contratos de margen sobre el costo principalmente con compañías relacionadas para la construcción de soluciones habitacionales en proyectos urbanísticos propiedad de compañías relacionadas. La Compañía opera en la ciudad de Guayaquil - Provincia del Guayas.

Los servicios de construcción en cada uno de estos segmentos comprenden el diseño, presupuesto, ejecución y control de cada una de las obras civiles contratadas. Las políticas contables de los segmentos de operación son las mismas descritas en la Nota 2 "Resumen de las principales políticas contables". Los miembros claves de la Administración evalúan el desempeño de cada contrato de construcción sobre la base de los rendimientos antes del impuesto a la renta y participación de los trabajadores en las utilidades.



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

La composición de los principales activos, pasivos y resultados por segmento de negocio se detalla a continuación:

Año 2011	Activos		Pasivos	Resultados
	Cuentas por cobrar	Obras en ejecución	Anticipos de clientes	Ingresos por operación
Obras públicas:				
Andec	-	-	1,118,997	1,820,135
El Aromo	2,173,734	1,184,472	4,688,518	566,111
Nestlé	430,339	137,400	547,114	384,231
Paso Elevado Machala	1,334,436	31,249	2,475,061	1,303,065
Paradas de la Metrovía	1,883,625	40,908	555,351	2,556,405
Mercado Quevedo	1,470,837	-	1,732,494	1,728,043
Zona Franca de Posorja ZOFRAPORT S.A.	518,260	-	-	568,064
HOSPITAL IESS DURAN	261,275	-	-	1,088,821
Ecuafarmacias & Asociados S.A.	102,605	-	-	481,177
Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta	402,423	-	-	566,111
Constantí S.A.	32,849	-	-	-
Ecuadortelem S.A.	18,002	-	-	-
Guayaquil Tenis Club	19,621	876	-	-
I. Municipio de Daule	9,926	-	-	-
ESPOL 2	566,574	192,567	-	3,805,132
TORRES DEL RIO	791,124	107,989	250,000	392,724
Ricky S.A.	44,953	-	-	-
RIVERFRONT 1	212,301	-	57,759	2,478,471
RIVERFRONT 2	102,220	514,241	10,517	2,484,250
CITY MALL	16,380	511	-	10,594,654
PLAZA DEL MAR	419,081	18,983	-	527,069
EL CAFE C.A.	32,256	86,596	-	661,720
Otros	-	1,090,647	849,653	1,649,323
Total	<u>10,842,821</u>	<u>3,406,439</u>	<u>12,285,464</u>	<u>33,655,506</u>
Obras privadas				
Vigerano S.A.	2,127,269	469,777	-	75,000
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	1,562,601	-	-	-
Megatrading S.A.	878,605	20,756	-	63,500
Bonanova S.A.	-	139,669	-	15,000
VICRIEL	706,290	667,386	1,675,425	699,782
Total	<u>5,274,765</u>	<u>1,297,588</u>	<u>1,675,425</u>	<u>853,282</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Año 2010	Activos		Pasivos	Resultados
	Cuentas por cobrar	Obras en ejecución	Anticipos de clientes	Ingresos por operación
Obras públicas:				
ESPOL	956,335	516	427,382	3,711,848
HOSPITAL IESS DURAN		407,560	404,597	543,167
M.I. Municipio de Guayaquil	1,621,289	60,570	249,459	3,489,045
I. Municipio de Milagro	33,211	-	-	-
Constanti S.A.	32,545	-	-	-
Ecuadortelecom S.A.	18,002	-	-	-
Guayaquil Tennis Club	19,621	-	-	-
I. Municipio de Daule	9,926	-	-	-
ESPOL 2		25,629	1,392,897	616,250
TORRES DEL RIO	100,187	97,952	250,000	2,416,592
Ricky S.A.	44,953	-	-	-
RIVERFRONT 1	-	4,709	524,813	1,120,351
RIVERTFRONT 2	-	-	359,606	699,762
CITY MALL	1,761,136	286,731	4,100,314	10,609,833
PLAZA DEL MAR	-	28,334	174,020	1,352,834
EL CAFE C.A.	-	41,238	112,992	1,928,495
OTRAS MENORES	928,940	2,087,449	2,988,610	3,672,394
Total	<u>5,526,144</u>	<u>3,040,688</u>	<u>10,984,690</u>	<u>30,160,571</u>
Obras privadas				
Vigerano S.A.	265,301	-	-	-
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	2,013,576	740,968	-	30,476
Bonanova S.A.	1,524,948	-	-	-
Royal Games S.A.	-	-	-	-
Consortio Etinar-Fabricasa	-	-	-	-
Maccalmeida S.A.	39,891	-	-	-
VICRIEL	-	814,798	-	1,610,142
VIVIENDAS SALINAS	-	-	-	1,144,627
Otros	178,401	-	-	-
Total	<u>4,973,942</u>	<u>1,555,766</u>	<u>-</u>	<u>2,785,245</u>



ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Segmentos		Total
	Obras públicas	Obras privadas	
Año 2011			
Estado de resultados			
Ingresos de operación	33,655,506	853,282	34,508,788
Costos de operación	(29,635,457)	(944,791)	(30,580,248)
Utilidad bruta	<u>4,020,049</u>	<u>(91,509)</u>	3,928,540
%	102%	-2%	100%
Gastos administrativos y ventas			(2,978,412)
Gastos financieros			(545,381)
Ingresos financieros			38,452
Otros ingresos, neto			<u>16,653</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta			459,852
Impuesto a la renta			(172,983)
Utilidad neta del año			<u>286,869</u>
%			

	Segmentos		Total
	Obras públicas	Obras privadas	
Año 2010			
Estado de resultados			
Ingresos de operación	30,160,571	2,785,245	32,945,816
Costos de operación	(26,964,593)	(2,490,105)	(29,454,698)
Utilidad bruta	<u>3,195,978</u>	<u>295,140</u>	3,491,118
%	92%	8%	100%
Gastos administrativos			(2,708,834)
Gastos financieros			(270,510)
Ingresos financieros			63,090
Otros ingresos, neto			<u>138,818</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta			713,682
Impuesto a la renta			(263,345)
Utilidad neta del año			<u>450,337</u>
%			100%



29. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2011 se encuentra pendiente de resolución un juicio contencioso administrativo presentado por la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado ECAPAG, en contra de Etinar S.A. por US\$800,000; dicho juicio fue resuelto en primera instancia a favor de Etinar S.A.. Actualmente ECAPAG ha interpuesto un recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia. La Administración de Etinar S.A y su asesor legal consideran que tales cargos son improcedentes, por lo que se espera una resolución favorable a sus intereses. Por esta razón, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía no ha constituido provisión alguna por este concepto.

ESTUDIO TECNICO INGENIERIA ARQUITECTURA ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

30. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.

