

ETINAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

ETINAR S.A. fue constituida el 21 de septiembre de 1973 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de septiembre del mismo año. La Compañía tiene como objeto social principal las actividades de ingeniería, arquitectura, construcción de edificaciones civiles y de obras de infraestructuras urbanas y rurales.

Mediante Resolución No. 03-G-DIC-0004746 aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 18 de julio del 2003, se realiza la transformación de la Compañía de responsabilidad limitada "Etinar Cía. Ltda.", en una sociedad anónima con la denominación de "ETINAR S.A."

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 25 de abril del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes de efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Obras en ejecución

Las obras en ejecución corresponden a los costos acumulados incurridos en la ejecución de las obras convenidas según contratos.

d) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las

pérdidas por deterioro de valor, si lo hubiera. Durante el 2018, se modificó la política de medición posterior para terrenos, edificios y maquinarias al modelo de revalorización, que comprende el monto revaluado menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	20 años
Maquinarias	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de oficina	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

e) Inversiones permanentes

- Derechos fiduciarios.- Representan las aportaciones en fideicomisos, en los patrimonios autónomos de cada uno de los estados financieros. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable.
- Inversiones en acciones.- La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo. Los dividendos procedentes de una asociada o subsidiaria se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlos.

f) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7.72%	7.69%
Tasa de incremento salarial	1.50	2.50%
Tasa de rotación	11.80%	11.80%

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

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

g) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

h) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía y la transferencia se puede medir fiablemente.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

- Contratos de construcción: Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos con referencia al porcentaje de terminación de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa, medidos con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a esta fecha con respecto al total estimado de los costos del contrato, excepto en el caso que la referida proporción no sea representativa el porcentaje de terminación. Las variaciones en los trabajos del contrato, los reclamos y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que se pueda medir confiablemente el importe y su recepción se considere probable.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato. Los costos del contrato deben reconocerse como gastos del periodo en que se incurren.

Cuando exista la posibilidad de que los costos totales del contrato superen el total de los ingresos, la pérdida estimada se reconoce como un gasto inmediatamente.

Los montos recibidos antes de que se realice el trabajo relacionado se incluyen en el estado de situación financiera, como un pasivo, como un adelanto recibido. Los montos facturados por el trabajo realizado, pero aún no cancelados por el cliente se incluyen en el estado de situación financiera como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía ha optado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieras ocasionadas por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

El periodo de crédito promedio que otorga la Compañía a terceros es de hasta 45 días.

La Gerencia considera que la Compañía no tiene mayor riesgo crediticio debido a que en el caso de obras privadas sus clientes le cancelan la facturación, en base a las planillas de avance de obra debidamente fiscalizadas, y otros a crédito, como el Servicio de Contratación de Obras (SECOB) se maneja el riesgo, puesto que por ser una entidad pública mantiene un nivel de pagos con atraso, pero son valores recuperables y la Gerencia estima que el riesgo es manejable.

b) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

c) Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. La Compañía cuando necesita efectivo también cuenta con la obtención de créditos con entidades financieras, emisión de obligaciones en el Mercado de Valores y además si tiene exceso de flujo de efectivo lo invierte en activos financieros de alta liquidez y otros que se mantienen hasta el vencimiento y que son renovados a medida que la Gerencia Financiera analice y decida si es la mejor opción.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja y fondos rotativos	33,038	74,615
Bancos	2,288,698	2,750,568
Inversiones temporales	<u>500</u>	<u>910,598 (1)</u>
	<u>2,322,236</u>	<u>3,735,781</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a inversiones temporales en el Banco del Pacífico S.A. con vencimientos entre enero y febrero del 2018, a tasas de interés entre el 2% y 3%.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes (1)	2,837,497	4,261,146
Derechos por facturar (2)	4,238,817	697,872
Anticipos a proveedores	2,308,999	1,809,191
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>1,785,513</u>	<u>857,157</u>
	<u>11,170,826</u>	<u>7,625,366</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente cuentas por cobrar a GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro por US\$1,508,602 (2017: US\$2,677,226), ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal c).

- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a planillas por avances de obras, entre los cuales constan:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Interhospital Torre de Consultorios	984,286	0
Fideicomiso Mercantil Austria	940,984	0
Fideicomiso El Sol	901,783	0
Fideicomiso Millenium Towers	529,166	0
Otros	<u>882,598</u>	<u>697,872</u>
	<u>4,238,817</u>	<u>697,872</u>

- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye principalmente:

- (i) Cuenta por cobrar por intereses provenientes de la demanda contra al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario, por la obra Parque Samanes por US\$588,388, ver Notas 22. OTROS INGRESOS, NETO y 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal f).
- (ii) Anticipos entregados por promesas de compra venta por compra de oficinas y parqueaderos en los Edificios Solaris y Platinum por US\$614,973 (2017: US\$82,028).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (1)	750,000	750,000
	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a anticipo entregado al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) por US\$750,000, en base al acuerdo de negociación para la venta de la compañía Energyhdline C.A., ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal h).

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	Naturaleza de la relación	Residencia	2018	2017
<u>Cuentas por cobrar</u>				
Vigerano S.A.	Accionista	Local	753,681	3,012,998
Fortinvillas S.A.	Administración	Local	570,454	19,214
Megatrading S.A.	Accionista	Local	424,167	218,861
Energyhdline C.A.	Administración	Local	275,290	266,272
Consorcio E&E	Administración	Local	216,706	163,528
Proaño Briones Ángel	Accionista	Local	62,262	62,262
Construcciones y Arquitectura S.A.				
Consyar	Administración	Local	41,631	2,549
Bonanova S.A.	Accionista	Local	26,548	18,775
Dentra S.A.	Administración	Local	20,725	20,706
Denapor S.A.	Administración	Local	17,214	98,482
Inmobiliaria Monte-Mar S.A.	Administración	Local	15,923	15,923
Inmontmarsa				
Luandort S.A.	Administración	Local	9,820	0
Jouvin Arosemena Guillermo	Accionista	Local	9,372	9,410
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	Accionista	Local	8,892	53
José Macchiavello	Administración	Local	0	265,742
Otros	Administración	Local	17,565	8,224
<u>Derechos por facturar</u>				
Consorcio E&E (1)	Administración	Local	987,825	987,825
<u>Anticipos a proveedores</u>				
Construcciones y Arquitectura S.A.				
Consyar	Administración	Local	165,412	155,153
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	Accionista	Local	20,000	0
Proaño Briones Ángel	Accionista	Local	7,000	7,000
Núñez de Macchiavello Elizabeth	Accionista	Local	1,828	1,828
			<u>3,652,315</u>	<u>5,334,805</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a los avances de obras mediante planillas por la obra Edificio Flopec, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal e), xii) Contrato para la regeneración urbano-turística del sector de las Palmas y construcción del edificio emblemático de la EP Flopec.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
José Macchiavello	Administración	Local	219,584	219,584
Vigerano S.A.	Accionista	Local	180,026	180,026
Megatrading S.A.	Accionista	Local	37,600	37,600
Jouvin Arosemena Guillermo	Accionista	Local	15,740	15,740
			<u>452,950</u>	<u>452,950</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonanova S.A.	Accionista	Local	0	1,716,066
Predial e Inversionista				
Lipidava S.A.	Accionista	Local	803,178	1,020,421
José Macchiavello	Administración	Local	566,879	890,978
Inmobiliaria				
Maccalmeida S.A.	Accionista	Local	187,282	202,555
Denapor S.A.	Administración	Local	127,879	0
Xoterrenos S.A.	Administración	Local	52,891	65,991
Vanton S.A.	Administración	Local	2,723	2,723
			<u>1,740,832</u>	<u>3,898,734</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fortinvillas S.A.	Administración	Local	598,729	1,162,214
			<u>598,729</u>	<u>1,162,214</u>

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ventas</u>		
Vigerano S.A.	68,763	77,085
Bonanova S.A.	24,661	7,527
Denapor S.A.	13,023	6,836
Construcciones y Arquitectura S.A. Consyar	0	4,737
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	23,944	48
Consorcio E&E	2,100	10,150
<u>Compras</u>		
Construcciones y Arquitectura S.A. Consyar	158,819	1,467,379
Lissa Marfa Macchiavello Núñez	10,200	9,195

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas en el corto y largo plazo no generan intereses.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. OBRAS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obras en ejecución se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Parque Samanes (1)	0	2,716,751
Unasur (1)	777,107	786,903
Río Luis (2)	661,671	624,848
Portonovo (3)	796,183	0
Riocentro Ceibos II	137,205	0
Iglesia Manta	131,760	0
Villas el Fortín	80,549	2,766,021
Interhospital	0	1,142,806
Edificio Solaris	0	715,563
Interhospital consultorios y parqueos	0	373,320
Otros	138,504	176,964
	<u>2,722,979</u>	<u>9,303,176</u>

- (1) Ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literales f) y g).
- (2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a los costos incurridos en la ejecución del proyecto de la Hidroeléctrica Río Luis, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal h).
- (3) Ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal e), viii) Contrato de construcción Fideicomiso Mercantil Portonovo y la Compañía.

9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de otros activos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente de IR (1)	240,065	774,404
Anticipo de IR	20,121	0
Crédito fiscal IVA	69,360	0
Otros	14,032	8,522
	<u>343,578</u>	<u>782,926</u>

- (1) Con fecha 15 de octubre del 2018, mediante Resolución No.109012018RDEV314342, el Servicio de Rentas Internas resuelve aceptar parcialmente la solicitud administrativa de devolución de retenciones de impuesto a la renta, correspondiente a los años 2015, 2016 y 2017 y reconoce el derecho que tiene la Compañía para que se le reintegre la cantidad de US\$342,766, más intereses, ver Notas 15. OTROS PASIVOS CORRIENTES y 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b).

Con fecha 20 de diciembre del 2018, mediante Resolución No.109012018RREC427241, el Servicio de Rentas Internas resuelve aceptar parcialmente el reclamo formal de pago en exceso correspondiente al crédito tributario por retenciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2015 y 2016 y reconoce el derecho que tiene la Compañía para que se le reintegre la cantidad de US\$225,746, más intereses, ver Notas 15. OTROS PASIVOS CORRIENTES y 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b).

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

% de depreciación	2018				Total
	Terrenos (2)	Edificios (2)	Maquinarias (2)	Otros	
	-	5%	10%	10% - 33%	
<u>Costo</u>					
Saldo inicial	0	919,008	3,691,906	658,568	5,269,482
Adiciones	0	0	0	31,031	31,031
Revalorización (1)	661,524	742,139	935,263	0	2,338,926
Ajustes	0	0	42,873	(145,257)	(102,384)
Ventas y/o bajas	0	0	(389,897)	0	(389,897)
Total de costo	661,524	1,661,147	4,280,145	544,342	7,147,158
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldo inicial	0	(295,316)	(2,981,345)	(556,157)	(3,832,818)
Depreciación del año	0	(36,387)	(133,399)	(47,265)	(217,051)
Ajustes	0	0	(23,826)	126,210	102,384
Ventas y/o bajas	0	0	352,633	0	352,633
Total depreciación acumulada	0	(331,703)	(2,785,937)	(477,212)	(3,594,852)
Total propiedades y equipos, neto	661,524	1,329,444	1,494,208	67,130	3,552,306

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía realizó la revalorización de propiedades y maquinarias de acuerdo con el informe pericial del 20 de diciembre del 2018, ver Nota 19. PATRIMONIO, Otros resultados integrales.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los terrenos, edificios y maquinarias se encuentran garantizando las obligaciones financieras, ver Notas 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS y 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal I).

% de depreciación	2017			Total
	Edificios (2)	Maquinarias (2)	Otros	
	5%	10%	10% - 33%	
<u>Costo</u>				
Saldo inicial	919,008	4,233,078	695,961	5,848,047
Baja activos revaluados	0	(541,172)	(37,393)	(578,565)
Total de costo	919,008	3,691,906	658,568	5,269,482
<u>Depreciación acumulada</u>				
Saldo inicial	(258,928)	(3,466,293)	(514,756)	(4,239,977)
Depreciación del año	(36,388)	(44,964)	(78,072)	(159,424)
Ajustes	0	0	(722)	(722)
Ventas y/o bajas	0	529,912	37,393	567,305
Total depreciación acumulada	(295,316)	(2,981,345)	(556,157)	(3,832,818)
Total propiedades y equipos, neto	623,692	710,561	102,411	1,436,664

11. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las inversiones permanentes se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Derechos fiduciarios (1)	2,665,051	2,636,862
Inversiones en acciones (2)	73,713	73,713
	<u>2,738,764</u>	<u>2,710,575</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los derechos fiduciarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Mercantil Portonovo (a)	2,663,051	2,634,862
Fideicomiso de garantía GAD Milagro	2,000	2,000
	<u>2,665,051</u>	<u>2,636,862</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento del derecho en el Fideicomiso Mercantil Portonovo es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	2,634,862	0
Aporte en efectivo	28,189	2,000
Cesión de derechos	0	1,150,316 (i)
Valor razonable del derecho	0	1,482,546 (ii)
Saldo final	<u>2,663,051</u>	<u>2,634,862</u>

(i) Ver Notas 13. CUENTAS POR PAGAR, 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal d) y 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

(ii) Al 31 de diciembre del 2018, mediante avalúo pericial de fecha 15 de diciembre del 2016, realizado por el Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo, el Fideicomiso procedió a registrar contablemente el valor razonable del inmueble que forma parte del Predio "La Ligura", ubicado en el sitio La Piñonda, parroquia Andrés de Vera, del cantón Portoviejo, generando un incremento por US\$1,482,546, ver Notas 22. OTROS INGRESOS, NETO y 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de inversiones en acciones se compone de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Energyhdine C.A.	85.00	1.00	45,137	45,137
Vigerano S.A.	9.50	1.00	28,576	28,576
			<u>73,713</u>	<u>73,713</u>

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones financieras se componen de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2018 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Bolivariano C.A. (1)</u>			
Préstamos con vencimientos hasta julio del 2021, a una tasa de interés del 8% anual	1,141,609	2,138,249	3,279,858
<u>Banco de Guayaquil S.A. (1)</u>			
Préstamo con vencimientos hasta abril del 2019, a una tasa de interés del 9.06% anual	504,403	0	504,403
<u>Banco Pichincha C.A.</u>			
Préstamo con vencimientos hasta junio del 2019, a una tasa de interés del 8.95% anual	241,357	0	241,357
<u>Banco del Pacífico S.A.</u>			
Préstamo con vencimientos hasta julio del 2021, a una tasa de interés del 8.95% anual	6,021	10,460	16,481
Emisión de obligaciones (2)	299,813	1,124,298	1,424,111
	<u>2,193,203</u>	<u>3,273,007</u>	<u>5,466,210</u>

	<u>Porción corriente</u>	<u>2017 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Bolivariano C.A. (1)</u>			
Préstamos con vencimientos hasta julio del 2021, a una tasa de interés del 8% anual	1,727,065	2,732,688	4,459,753
<u>Banco de Guayaquil S.A. (1)</u>			
Préstamo con vencimientos hasta febrero del 2018, a una tasa de interés del 9.02% anual	808,884	0	808,884
<u>Banco Pichincha C.A.</u>			
Préstamo con vencimientos hasta junio del 2018, a una tasa de interés del 8.95% anual	1,530,961	0	1,530,961
Emisión de obligaciones (2)	500,000		500,000
	<u>4,566,910</u>	<u>2,732,688</u>	<u>7,299,598</u>

(1) Las obligaciones financieras están garantizadas con terrenos, edificios y maquinarias, ver Notas 10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO y 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal I).

(2) Ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a).

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	1,726,580	2,433,116
Otras cuentas por pagar (1)	900,220	1,531,898
	<u>2,626,800</u>	<u>3,965,014</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de otras cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aliatis Guidotti Luigi Arturo (i)	350,738	575,158
Fondos de garantía (ii)	218,440	186,546
Servicio de Rentas Internas (iii)	0	184,928
Convenio con el IESS (iv)	32,859	242,345
Otras	298,183	342,921
Saldo final	<u>900,220</u>	<u>1,531,898</u>

- (i) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a cuentas por pagar por la compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Portonovo por US\$350,738 (2017: US\$575,158), ver Notas 11. INVERSIONES PERMANENTES, 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal d) y 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.
- (ii) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan los valores retenidos por ETINAR S.A. "la Contratista" a sus proveedores, en calidad de garantía hasta la terminación del contrato por obra, una vez aprobada el acta de recepción definitiva por el cliente "el Contratante", la Contratista devuelve el 5% retenido al proveedor sobre el valor de cada factura.
- (iii) Al 31 de diciembre del 2017, representan los intereses por concepto de multas y mora provisionadas por la Compañía respecto al impuesto a la renta por pagar del año 2014. Durante el 2018, la Compañía se acogió a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b).
- (iv) Ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal k).

14. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los gastos acumulados se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales (1)	9,338	42,560
Participación de trabajadores (2)	114,510	89,449
	<u>123,848</u>	<u>132,009</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	104,887	13,079	6,635	124,601
Provisión del año	100,905	27,242	46,941	175,088
Pagos efectuados	(188,477)	(35,979)	(32,673)	(257,129)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	17,315	4,342	20,903	42,560
Provisión del año	121,353	37,657	54,533	213,543
Pagos efectuados	(136,985)	(40,398)	(69,382)	(246,765)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>1,683</u>	<u>1,601</u>	<u>6,054</u>	<u>9,338</u>

- (2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye saldos pendientes de pago de años anteriores por US\$73,516.

15. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de otros pasivos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos acumulados por pagar	102,784	5,241,069 (1)
Impuesto a las ganancias (2)	203,644	127,291
Otros	(273)	0
	<u>306,155</u>	<u>5,368,360</u>

(1) Durante el 2018, la Compañía se acogió a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b).

(2) Ver Nota 18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

16. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de anticipos de clientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos de clientes (1)	7,949,000	3,336,070
	<u>7,949,000</u>	<u>3,336,070</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluyen los saldos de los anticipos recibidos de los clientes para el avance de las obras en ejecución. Entre las principales se encuentran: i) Universidad Politécnica Salesiana Vía a la Costa por US\$3,671,194; ii) Fideicomiso Mercantil Portonovo por US\$1,500,003; iii) Fideicomiso Millenium Towers por US\$1,023,898; iv) Fideicomiso Interhospital Torre de Consultorios por US\$608,779 (2017: US\$1,382,031); y, v) Fideicomiso del Sol por US\$12,001 (2017: US\$1,389,303), los cuales se liquidan al compensar por la factura emitida en base a las planillas de avance de obra, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal e).

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por actuario independiente, el movimiento de las obligaciones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	637,909	163,666	801,575
Provisión del año	20,260	12,198	32,458
Pérdidas actuariales	35,518	17,190	52,708
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(54,688)	0	(54,688)
Beneficios pagados	(21,796)	(28,291)	(50,087)
Ajuste por reestructuración (1)	(35,518)	(17,190)	(52,708)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	581,685	147,573	729,258
Provisión del año	79,229	33,116	112,345
(Ganancias) pérdidas actuariales	(4,369)	4,766	397
Beneficios pagados	(14,998)	(48,215)	(63,213)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(15,374)	0	(15,374)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	626,173	137,240	763,413

(1) Corresponde a ajuste por cambio de tasa y exclusión de obreros del estudio actuarial del año 2017, ver Nota 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2017: 22%).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias, reestructurada	273,299	1,068,713	
Ajuste de reestructuración	0	(1,061,381)	(1)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias, previamente reportada	273,299	7,332	
Participación a trabajadores	(40,995)	(1,100)	
Ingresos exentos	(2,784)	0	
Gastos no deducibles	319,918	843,751	(2)
Utilidad gravable	549,438	849,983	
Impuesto causado	137,359	186,996	
Anticipo calculado	203,644	212,151	
Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	0	(84,860)	(3)
Anticipo mínimo	203,644	127,291	
Impuesto diferido	391,266	(8,977)	
Impuesto a las ganancias	594,910	118,314	

(1) Ver Nota 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente US\$630,000 por concepto de regulaciones en la cuenta de activos "Proyectos varios", la transacción fue conocida y aprobada mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 12 de octubre del 2017, donde se autoriza a los administradores y contadora de la Compañía para que procedan a realizar los registros contables en la cuenta de Gastos no deducibles, durante el ejercicio económico 2017.

(3) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde al 40% de rebaja del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período 2017.

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

Saldo inicial	0
Ajuste del año	28,085
Saldo final	28,085

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

	2018	2017
Saldo inicial	99,506	0
Ajuste reestructuración (1)	0	108,483
Saldo inicial reestructurado	99,506	108,483
Ajuste del año	419,351	(8,977)
Saldo final	518,857	99,506

(1) Ver Nota 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

19. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 2,895,483 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva legal asciende a US\$194,196.

Reserva facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva facultativa asciende a US\$1,985.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

		(Reestructurado, ver Nota 24)
	2018	2017
Reserva de capital (1)	109,076	109,076
Ajuste por adopción de las NIIF (2)	1,761,226	1,761,226
Otros resultados integrales (3)	2,554,241	215,712
Resultados acumulados (4)	(318,798)	43,808
	<u>(16,677,059)</u>	<u>(9,965,471)</u>

- (1) Incluye los valores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y re-expresión monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- (2) Según Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se aprueba: "ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía realizó el reverso de superávit por revalorización por US\$280,175, correspondiente a activos que fueron vendidos en años anteriores.

- (3) Mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre del 2018, se aprueban los informes de avalúo de fecha 20 de diciembre del 2018 realizados por los peritos Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo e Ing. Civil Juan Rivas Vera, calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con registros No. SC-RNP-2 No. 337 y SC-RNP-2-124, respectivamente. Adicionalmente, se aprueban los registros de la revalorización, como se detalla a continuación: i) Solares No. 5 y 6 de la mz. 19 de la lotización Inmaconsa, ciudad de Guayaquil por US\$778,926, ii) Oficinas No. 701 y 702 y estacionamientos ubicados en el Edificio "Centrum" de la ciudad de Guayaquil por US\$624,737 y iii) Maquinarias por US\$935,263, ver Nota 10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.
- (4) Mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre del 2018, se aprueba de forma unánime el registro contra resultados acumulados de los siguientes ajustes:

Bajas de cuentas por cobrar de años anteriores	(1,067,153)
Reconocimiento de costos de obras de años anteriores	(2,134,031)
Impuesto diferido por revalorización en adopción NIIF	(99,506)
Obligaciones por beneficios a los empleados	125,827
Valuación patrimonial de la inversión	1,482,546
	<u>(1,692,317)</u>

Por el efecto de los ajustes se reestructuraron los estados financieros de la Compañía por los años 2017 y 2016 para fines de comparabilidad, ver Nota 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos por actividades ordinarias son los siguientes:

		2018		
	Construcción	Ingresos por reembolsos	Otros ingresos	Total
Obras privadas	22,446,030 (1)	2,055,225	524,814	25,026,069
Obras públicas	2,857,680 (2)	0	0	2,857,680
Otros	0	0	400	400
	<u>25,303,710</u>	<u>2,055,225</u>	<u>525,214</u>	<u>27,884,149</u>

	2017			
	Construcción	Ingresos por reembolsos	Otros ingresos	Total
Obras privadas	15,986,634 (1)	1,668,427	325,572	17,980,633
Obras públicas	118,292	0	0	118,292
Otros	0	0	82,111	82,111
	<u>16,104,926</u>	<u>1,668,427</u>	<u>407,683</u>	<u>18,181,036</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente ingresos por concepto de avances de las siguientes obras: i) Interhospital consultorios y parqueos por US\$6,700,334 (2017: US\$2,219,667); ii) Edificio Solaris por US\$5,641,434 (2017: US\$918,428); iii) Unidad Educativa Fiscomisional San José por US\$2,498,968 (2017: US\$3,903,866); iv) Universidad Politécnica Salesiana por US\$49,610 (2017: US\$3,325,290); v) Edificio Platinum Business Center por US\$1,784,158; vi) Torre "A" del proyecto inmobiliario "Agora XXI" por US\$1,383,351 (2017: US\$419,798); y, vii) Torres Interhospital por US\$1,664,509 (2017: US\$1,447,757), ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal e).

(2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente el reconocimiento de ingresos por la obra Parque Samanes por US\$2,778,219, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal f).

21. COSTO DE OBRAS, COSTOS POR REEMBOLSOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los costos de obras, costos por reembolsos y gastos de administración se componen de la siguiente manera:

	2018			
	Costo de obras	Costos por reembolsos	Gastos de administración	Total
Obras privadas	20,805,500 (1)	2,055,225	0	22,860,725
Obras públicas	3,300,341 (2)	0	0	3,300,341
Sueldos y beneficios	102,875	0	1,003,349	1,106,224
Otros	571,785	0	1,024,130	1,595,915
	<u>24,780,501</u>	<u>2,055,225</u>	<u>2,027,479</u>	<u>28,863,205</u>

	2017			
	Costo de obras	Costos por reembolsos	Gastos de administración	Total
Obras privadas	11,587,772 (1)	1,668,427	0	13,256,199
Obras públicas	3,246,315 (2)	0	0	3,246,315
Sueldos y beneficios	165,151	0	946,340	1,111,491
Otros	707,775	0	1,581,188	2,288,963
	<u>15,707,013</u>	<u>1,668,427</u>	<u>2,527,528</u>	<u>19,902,968</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a costos incurridos principalmente en las siguientes obras: i) Interhospital consultorios y parqueos por US\$4,451,571 (2017: US\$1,997,700); ii) Edificio Solaris por US\$4,642,442; iii) Unidad Educativa Fiscomisional San José por US\$2,417,637 (2017: US\$1,494,493); iv) Universidad Politécnica Salesiana por US\$65,466 (2017: US\$3,450,948); y, v) Torres Interhospital por US\$2,270,171 (2017: US\$1,422,981).

(2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente costos de la obra Parque Samanes por US\$3,080,733, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal f).

Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente costos de la obra Río Bulubulu por US\$2,937,509.

22. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los otros ingresos, neto se componen de la siguiente manera:

	2018	2017
Intereses ganados (1)	855,923	441,830
Ventas de activos	103,032	110,638
Valor razonable de derecho fiduciario	0	1,482,546 (2)
Otros ingresos, neto	637,611	934,617
	<u>1,596,566</u>	<u>2,969,631</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente intereses ganados por la obra Parque Samanes por US\$588,388, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal f).

(2) Ver Notas 11. INVERSIONES PERMANENTES y 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Emisión de obligaciones

i) Cuarta emisión de obligaciones

Con fecha 6 de agosto del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2018-00006909, mediante la cual aprueba la cuarta emisión de obligaciones por US\$3,600,000. Las obligaciones tienen amortización trimestral a una tasa de interés del 8% anual con vencimientos hasta agosto del 2023. Al 31 de diciembre del 2018, US\$1,499,064 de las emisiones fueron colocados en el mercado de valores ecuatoriano, con un descuento de US\$17,585.

Durante el año 2018, la Compañía canceló US\$57,368 relacionados con los vencimientos corrientes del crédito otorgado. Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de la emisión de obligaciones asciende a US\$1,424,111, ver Nota 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

ii) Tercera emisión de obligaciones

Con fecha junio 28 del 2013, la Compañía reportó en el Mercado de Valores la tercera emisión de obligaciones por US\$5,000,000.

Con fecha 12 de junio del 2013, la referida emisión fue inscrita en el Mercado de Valores mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.13.0003266 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Durante el año 2018, la Compañía realizó pagos de capital por US\$500,000 (2017: US\$1,000,000), cancelando la totalidad de las obligaciones.

b) Remisión de intereses y multas y pago al Servicio de Rentas Internas

Con fecha 28 de diciembre del 2018, la Compañía se acogió a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal en la cual, el Art. 2 dispone la remisión del 100% de intereses y multas a las compañías que paguen la totalidad del capital de las obligaciones pendientes en los plazos establecidos en la Ley.

Dentro de las formas de pago que utilizó la Compañía para la extinción de la deuda acumulada al 31 de diciembre del 2017, ver Nota 15. OTROS PASIVOS CORRIENTES, más la generada en el 2018 por un total de US\$5,696,931, se encuentran: i) Mediante Auto de Embargo No. DZ8-COBUAEC18-00005132, el Servicio de Rentas Internas ordenó el embargo de los créditos que el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario, mantenía pendientes de pago a la Compañía por US\$2,778,219, por lo cual, la transferencia por dicho valor fue realizada directamente a cuentas de la Administración Tributaria, ver Nota 23. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal f); ii) Compensación de los valores reintegrados por el Servicio de Rentas Internas en virtud de la Resolución No. 109012018RREC427241 por US\$225,746, más intereses por US\$15,864, iii) Compensación de parte de los valores reintegrados por el Servicio de Rentas Internas en virtud de la Resolución No. 109012018RDEV314342 por US\$330,413, ver Nota 9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES; y, iv) Débitos automáticos y cheques por el saldo de la deuda por US\$2,346,689.

c) Acuerdo con GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro

Con fecha 28 de octubre del 2016, se firma Proyecto de Acta de Acuerdo Total de Mediación No. 0159-CMAT-2016-GUA entre el GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro y la Compañía, donde las partes acuerdan: i) aprobar el informe pericial de liquidación de las obras ejecutadas por ETINAR S.A. por concepto del Contrato de Construcción del Terminal Terrestre del Cantón San Francisco de Milagro; ii) terminar de mutuo acuerdo el contrato; iii) los pagos serán en 36 cuotas más intereses a partir de enero del 2017; y, iv) el capital asciende a US\$3,544,580.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de la cuenta por cobrar es de US\$1,508,602 (2017: US\$2,677,226), ver Nota 6. CUENTAS POR COBRAR.

d) Fideicomiso Mercantil Portonovo

Mediante escritura pública celebrada el 18 de mayo del 2017, el Señor Luigi Arturo Aliatis Guidotti cedió y transfirió a favor de la Compañía, la totalidad de los derechos fiduciarios que le corresponden del Fideicomiso Mercantil Portonovo, en su calidad de constituyente y beneficiario, aclarando que la cesión estará sujeta al cumplimiento de los pagos acordados por concepto de precio por US\$1,150,316, ver Nota 11. INVERSIONES PERMANENTES.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo por pagar asciende a US\$350,738 (2017: US\$575,158), ver Notas 13. CUENTAS POR PAGAR y 24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

e) Contratos de obras

i) Contrato de construcción de obra gris e ingenierías con Fideicomiso Interhospital Torre de Consultorios

Con fecha noviembre 30 del 2016, la Compañía firma contrato con el Fideicomiso Interhospital Torre de Consultorios, debidamente representado por MMG Trust Ecuador S.A., para la construcción de la obra gris e ingenierías de la Torre de consultorios y parqueos dentro del "Complejo Hospitalario Interhospital".

El valor del contrato es de US\$11,401,069 más IVA, el mismo está segregado en la construcción de la obra gris y acabados de la Torre de consultorios y parqueos dentro del "Complejo Hospitalario Interhospital" por US\$8,449,842 más IVA, y las ingenierías correspondientes al sistema de climatización, sistema de instalaciones eléctricas y sistema hidrosanitario por US\$2,951,227.

La modalidad del contrato es a "precio unitario fijo, cantidades referenciales" por lo que el Fideicomiso Interhospital Torre de Consultorios no pagará a la Compañía reajustes por el precio unitario, siendo el único ajuste, el porcentaje de inflación anual, aplicable en el año siguiente.

El plazo de entrega del trabajo es de 24 meses contados a partir de la fecha en la cual reciba el solar listo para iniciar las obras de construcción y se hubiere recibido el pago del anticipo correspondiente. La recepción del solar se la hará constar mediante acta de entrega-recepción.

La Compañía se compromete a entregar las siguientes pólizas de seguros a favor del Fideicomiso Interhospital Torre de Consultorios:

- 1) Póliza de seguro por el buen uso de anticipo, por el 100% del valor entregado como anticipo.
- 2) Garantía de buena ejecución de la obra y buena calidad de los materiales, por el 5% del valor del contrato.
- 3) Póliza todo riesgo construcción, por el 10% del valor del contrato.
- 4) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, por el 5% del valor del contrato.

Durante el 2016 se recibieron US\$1,710,160 como anticipo de la obra. Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de los anticipos asciende a US\$608,779 (2017: US\$1,382,031) y se han reconocido ingresos por US\$6,624,748 (2017: US\$2,187,529), ver Notas 16. ANTICIPOS DE CLIENTES y 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

ii) Contrato de construcción de obra gris del Complejo Hospitalario Interhospital

Con fecha 1 de diciembre del 2014, la Compañía firma contrato con Interhospital S.A. para la construcción de obra gris del Complejo Hospitalario Interhospital.

El valor del contrato es de US\$4,421,191 más IVA, en el mismo están siendo excluidos los costos por permiso de construcción, permiso de cuerpos de bomberos, pagos de impuestos y tasas para registro de construcción y pagos y tasas de funcionamiento.

La modalidad del contrato es a "precio unitario fijo, cantidades referenciales" por lo que Interhospital S.A. no pagará a la Compañía reajustes por el precio unitario, salvo medidas gubernamentales que afecten los sueldos y/o afecten costos de importación.

El plazo para la entrega del trabajo es dentro de 24 meses, contados a partir de la fecha en la cual se reciba el solar listo para iniciar las obras de construcción y se hubiere recibido el pago del anticipo correspondiente.

La Compañía se compromete a entregar a la Contratante las siguientes pólizas de seguros a favor de Interhospital S.A.:

- 1) Póliza de seguro por el buen uso de anticipo, por el 100% del valor entregado como anticipo.
- 2) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 5% del monto total del contrato.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de los anticipos asciende a US\$21,180 (2017: US\$326,835) y se han reconocido ingresos por US\$1,197,697 (2017: US\$1,072,379), ver Nota 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

iii) Contrato para la provisión e hincapi de pilotes y para la construcción de la obra gris del Edificio Solaris

Con fecha 7 de agosto del 2017, se firma contrato entre Fideicomiso del Sol y la Compañía, para la provisión e hincapi de pilotes y la construcción de la obra gris del proyecto a desarrollarse en el inmueble.

El precio de la ejecución de las obras materia del presente contrato, incluyendo el costo de los materiales, transporte y equipos, dirección técnica y mano de obra, primas de seguros, guardianía y seguridad, tasas, costos indirectos, coordinación de permisos, etc. es de US\$8,165,057 más IVA. La construcción de las obras se realizará bajo la modalidad "Llave en mano – precio fijo".

El plazo para la ejecución de las obras contratadas a través del presente contrato es de 18 meses contados a partir de la fecha de certificación del punto de equilibrio.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de los anticipos asciende a US\$12,001 (2017: US\$1,389,303) y se han reconocido ingresos por US\$5,641,434 (2017: US\$918,428), ver Notas 16. ANTICIPOS DE CLIENTES y 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

iv) Contrato para la construcción del edificio de aulas, laboratorios, canchas, cerramientos, patios de comida y demás infraestructura de la Unidad Educativa Fiscomisional San José, en la ciudad de Manta

Con fecha 3 de mayo del 2017, la Compañía firma contrato con la Unidad Educativa Fiscomisional San José, para la construcción del edificio de aulas, laboratorios, canchas, cerramientos, patios de comida y demás infraestructura de la Unidad Educativa Fiscomisional San José.

El valor del contrato es de US\$6,182,364 más IVA, incluyéndose en el mismo, mano de obra, materiales, equipos de transporte y cualquier otro rubro que pueda requerirse para la ejecución del trabajo. La modalidad del contrato es "llave en mano o suma alzada" y de precio fijo.

El plazo para la entrega del trabajo es dentro de 10 meses, contados a partir de la firma del contrato.

La Compañía se compromete a entregar las siguientes pólizas de seguros a favor de la Unidad Educativa Fiscomisional San José:

- 1) Póliza de seguro por el buen uso de anticipo, por el 100% del valor entregado como anticipo.
- 2) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 5% del monto total del contrato.

Con fecha 18 de junio del 2018, se firma el Acta de Entrega Recepción Única del Contrato, una vez ejecutada el 100% de la obra y que se presentaron los informes correspondientes debidamente revisados y aprobados. El precio final del contrato, incluyendo las adendas 1 y 2, y los rubros adicionales, es de US\$6,402,834.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por US\$2,498,968 (2017: US\$3,903,866), ver Nota 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

v) Contrato para la provisión e hincapié y construcción de obra gris del "Edificio Platinum Business Center", que otorgan el Fideicomiso Millenium Towers y la Compañía

Con fecha 17 de abril del 2018, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Millenium Towers para la provisión e hincapié y construcción de obra gris del "Edificio Platinum Business Center".

El valor del contrato es de US\$6,037,589 más IVA, el mismo que constituye la única compensación al contratista por todos sus costos, inclusive cualquier impuesto, derecho o tasa que tuviese que pagar. La modalidad del contrato es a "llave en mano, precio fijo".

El plazo para la entrega del trabajo es dentro de 18 meses, contados desde la fecha de certificación del punto de equilibrio.

La Compañía se compromete a entregar las siguientes pólizas de seguros a favor del Fideicomiso Millenium Towers:

- 1) Póliza de seguro por el buen uso de anticipo, por el 100% del valor entregado como anticipo.
- 2) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 10% del monto total del contrato.
- 3) Garantía de buena construcción, por el 2.5% del valor total del presente contrato.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de los anticipos asciende a US\$1,023,898, ver Nota 16. ANTICIPOS DE CLIENTES y se han reconocido ingresos por US\$1,784,158, ver Nota 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

vi) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración de obra que otorgan el Fideicomiso Mercantil Austria y la Compañía

Con fecha 20 de abril del 2015, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Mercantil Austria, para la construcción de la obra civil de la Torre "A" del proyecto inmobiliario denominado "Agora XXI", bajo la modalidad de administración. El contrato incluye la construcción y desarrollo de la Torre "A" con sus respectivos sótanos, el sótano de la Torre "D" y las áreas comunes de las plazas que unen las dos torres.

El valor referencial del contrato para la construcción es de US\$15,785,815 incluido el IVA.

El Fideicomiso Mercantil Austria pagará a la Compañía, los siguientes valores: i) Por la gestión general, el valor referencial que corresponde al 5% de los costos directos de la obra por US\$799,291 y ii) Por honorarios, el valor referencial que corresponde al 5% de los costos directos por US\$799,291. El plazo para la entrega del trabajo es de 24 meses o lo que dure el proyecto.

La Compañía se compromete a entregar las siguientes pólizas de seguros a favor del Fideicomiso Mercantil Austria:

- 1) Póliza de seguro por el buen uso de anticipo, por el 100% del valor entregado como anticipo.
- 2) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 5% del monto total de los costos por obras civiles.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos provenientes del contrato por US\$2,274,417 (2017: US\$1,237,900), así: i) Construcción por US\$1,383,351 (2017: US\$419,798), ver Nota 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS y ii) Reembolsos por US\$891,066 (2017: US\$818,102).

vii) Contrato para la construcción del edificio de laboratorios del Campus Centenario de la sede Guayaquil de la Universidad Politécnica Salesiana

Con fecha 22 de abril del 2015, la Compañía firma contrato con la Unidad Politécnica Salesiana, para la construcción del edificio de laboratorios del Campus Centenario de la sede Guayaquil de la Universidad Politécnica Salesiana.

El valor del contrato es de US\$6,109,174 más IVA. La modalidad del contrato es precio fijo.

El plazo para la entrega del trabajo es dentro de 12 meses, contados a partir de la entrega del primer desembolso. El plazo contractual comenzó desde el 19 de abril del 2016.

Con fecha 13 de diciembre del 2016, se aprobó una prórroga al plazo contractual, siendo esta hasta el 19 de abril del 2017. Con fecha 7 de agosto del 2017, se aprobó una prórroga definitiva hasta el 19 de septiembre del 2017.

Con fecha 27 de diciembre del 2017, se firma el Acta de entrega recepción definitiva del edificio de laboratorios de la Universidad Politécnica Salesiana, en el que la contratante declara expresamente que recibe la obra materia del presente contrato.

Al 31 de diciembre del 2018, los ingresos por US\$49,610 (2017: US\$3,325,290), corresponden a reparaciones adicionales, ver Nota 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

viii) Contrato de construcción Fideicomiso Mercantil Portonovo y la Compañía

Con fecha 19 de septiembre del 2018, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Mercantil Portonovo, para la construcción del conjunto residencial "Portonovo", el cual incluye la parte urbanística y las villas que serán desarrolladas por fases.

El valor del contrato es de US\$34,173,702 más IVA, el cual se encuentra dividido en fases: i) Fase I por US\$7,888,820, ii) Fase II por US\$8,065,686, iii) Fase III por US\$10,661,456 y iv) Fase IV por US\$7,557,740. La modalidad del contrato es a "precio fijo", por lo que los precios unitarios de obra gris quedan fijados. El plazo para la entrega de la obra es de 4 a 5 años.

La Compañía se compromete a entregar a favor del Fideicomiso Mercantil Portonovo una póliza de seguro por el buen uso de anticipo, por el 100% del valor entregado como anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018, la obra se encuentra en la etapa de movimientos de tierra y rellenos del terreno, por un total de US\$796,183, ver Nota 8. OBRAS EN EJECUCIÓN. Los anticipos recibidos ascienden a US\$1,500,003, ver Nota 16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

ix) Contrato de gerencia de proyecto, comercialización y dirección arquitectónica entre el Fideicomiso Mercantil Portonovo y la Compañía

Con fecha 19 de septiembre del 2018, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Mercantil Portonovo, con el fin de desempeñar las funciones de gerente de proyecto, comercializador y director del proyecto.

El Fideicomiso pagará a la Compañía por cada fase del proyecto: i) Gerencia del proyecto de forma mensual de acuerdo a la planilla de avance, por el 3% del valor total de la construcción y urbanización; ii) Dirección arquitectónica de forma mensual de acuerdo a la planilla de avance, por el 2% del valor total de la construcción y urbanización y iii) Comercialización por el 3% sobre las promesas de compraventa cerradas de forma mensual. La duración del contrato será la misma duración de la obra.

x) Contrato para la construcción del edificio de aulas y aula magna del campus María Auxiliadora de la sede Guayaquil de la Universidad Politécnica Salesiana

Con fecha 21 de diciembre del 2018, la Compañía firma contrato con la Universidad Politécnica Salesiana, para la construcción del edificio de aulas y aula magna del campus María Auxiliadora de la sede Guayaquil de la Universidad Politécnica Salesiana.

El valor del contrato es de US\$9,177,985 más IVA, el mismo que incluye la mano de obra, los materiales, equipos, transporte y cualquier otro rubro que pueda requerirse para la ejecución de la obra. La modalidad del contrato es a "llave en mano, precio fijo".

El plazo para la entrega del trabajo es de 365 días calendario, cuando se perfeccione la firma del contrato y el pago del anticipo.

La Compañía se compromete a entregar las siguientes pólizas de seguros a favor de la Universidad Politécnica Salesiana.:

- 1) Póliza de seguro por el buen uso de anticipo, por el 100% del valor entregado como anticipo.
- 2) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 5% del monto total del contrato.

Al 31 de diciembre del 2018, los anticipos recibidos ascienden a US\$3,671,194, ver Nota 16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

xi) Contrato para la construcción de la iglesia de la Sociedad Salesiana en Manta

Con fecha 29 de agosto del 2018, la Compañía firma un contrato con la Sociedad Salesiana en Manta, para la construcción de la iglesia, teniendo como referencia los planos del diseño arquitectónico.

El valor del contrato es de US\$490,000 más IVA, el mismo que incluye mano de obra, materiales, equipos, transporte y cualquier otro rubro que pueda requerirse para la ejecución del trabajo. La modalidad del contrato es "llave en mano o suma alzada".

El plazo para la entrega del trabajo es de 6 meses, contados a partir de la entrega del anticipo y un 1 mes para la elaboración y aprobación de los planos del rediseño.

La Compañía entregará a la Sociedad Salesiana en Manta, una póliza por el valor total del anticipo, para responder por el buen uso del mismo.

Al 31 de diciembre del 2018, la obra se encuentra en proceso y los anticipos recibidos ascienden a US\$245,000.

xii) Contrato para la regeneración urbano-turística del sector de las Palmas y construcción del edificio emblemático de la EP Flopec

Con fecha marzo 3 del 2015, el Consorcio E&E, integrado por las compañías Ecuampire Cía. Ltda. y Etinar S.A. firma contrato con la Empresa Pública Flota Petrolera Ecuatoriana para la ejecución de la regeneración urbano-turística del sector de las Palmas y construcción del edificio emblemático de la EP Flopec, en la ciudad de Esmeraldas.

El valor del contrato es de US\$28,098,352 más IVA, este valor comprende todos sus costos, inclusive cualquier impuesto a la fecha de suscripción del contrato, así como cualquier derecho o tasas que tuviese que pagar, excepto el Impuesto al Valor Agregado. El plazo para la entrega del trabajo es de 300 días a partir de la fecha de suscripción del contrato.

El contrato principal cuenta con sus prórrogas debidamente autorizadas, siendo un total de 421 días incluidas las prórrogas; así como la suscripción de contratos complementarios suscritos el 9 de junio del 2015 (Contrato Complementario Ampliatorio #1), el 13 de agosto del 2015 (Contrato Complementario #2), el 1 de diciembre del 2015 (Contrato Complementario #3) y el 14 de marzo del 2016 (Contrato Complementario #4); así como también sus órdenes de trabajo # 1, 2, 3 y 4.

La Compañía se compromete a entregar a la Contratante las siguientes pólizas de seguros a favor de Empresa Pública Flota Petrolera Ecuatoriana:

- 1) Garantía de fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 5% del monto total del contrato.
- 2) Garantía de buen uso del anticipo, por el 100% del valor entregado en calidad de anticipo.

El 30 de noviembre del 2016, se suscribe el Acta de entrega – recepción provisional.

Al 31 de diciembre del 2018, se encuentran en discusión el Acta de entrega definitiva, a fin de que las partes lleguen a un acuerdo sobre el precio final del contrato. El saldo pendiente de facturar por parte de la Compañía asciende a US\$1,637,500 (2017: US\$1,637,500), por el cual se ha recibido un anticipo de US\$649,675, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

xiii) Contrato civil de obra "Bali"

Con fecha 8 de marzo del 2017, se firma contrato con el Fideicomiso Mercantil Bali, representado legalmente por su Fiduciaria, la compañía MMG Trust Ecuador S.A. para la construcción de la estructura y albañilería de 6 villas del bloque 12 en la Urbanización Bali.

El inicio de la obra fue contratada a realizarse el 10 de marzo del 2017. El precio que las partes han acordado por la realización de la obra es de US\$189,931 más IVA, precio que es fijo e inalterable, e incluye los honorarios de la Contratista, así como el costo de materiales de construcción.

El plazo del presente Contrato de Obra Civil es de catorce semanas contados a partir del 10 de marzo del 2017, plazo en el que se deberá haber culminado la entrega total de la estructura y albañilería. De producirse un retraso en la obra por eventos de responsabilidad de la Contratista deberá cancelar US\$1,000 del monto del contrato diario por cada día calendario de atraso.

Mediante adenda celebrada el 17 de junio del 2017, se amplió el plazo de terminación a 20 semanas.

Con fecha 30 de noviembre del 2017, se firma el Acta de entrega recepción definitiva del proyecto urbanístico Bali, en el que las partes certifican estar de acuerdo con la liquidación económica del contrato.

Al 31 de diciembre del 2017, se reconocieron ingresos provenientes del contrato por US\$189,931.

xiv) Contrato de construcción del reforzamiento con estructura metálica del Edificio Casa del Río

Con fecha 21 de febrero del 2017, Edificio Casa del Río contrata a la Compañía para la construcción del reforzamiento con estructura metálica del Edificio Casa del Río, ubicado en la Ciudadela Entre Ríos, Cantón Samborombón, debido a daños estructurales sufridos en el terremoto del 16 de abril del 2016. Adicionalmente, deben agregarse los gastos de alquiler de generadores y andamios, los mismos que serán utilizados durante la ejecución del contrato. El precio del contrato es de US\$494,372 más IVA.

La Contratista se compromete a la construcción del reforzamiento con estructura metálica del Edificio Casa del Río en un plazo de 5 meses contados a partir del pago del primer anticipo con lo cual inicia la obra.

Con fecha 25 de abril del 2017, se celebra una adenda al contrato para la construcción del reforzamiento con estructura metálica del Edificio Casa del Río. En la adenda se establece que el reforzamiento de la estructura metálica se liquidará midiendo el peso de los elementos y placas efectivamente instalados en la obra de conformidad con el precio unitario establecido en el contrato, mientras que los trabajadores de albañilería se pagarán como una sola actividad al precio fijo estipulado en el contrato. Así mismo, se cancelará el valor proporcional del 5% por concepto de tasas, impuestos y garantías y el 10.51% por concepto de dirección técnica.

Al 31 de diciembre del 2017, la obra fue liquidada y la Compañía reconoció ingresos provenientes del contrato por US\$481,525.

f) Demanda obra Parque Samanes

Con fecha 20 de mayo del 2016, la Compañía presentó una demanda contra el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario con respecto a la obra Parque Samanes. La demanda se presentó ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo y fue signada con el número 098022016-00534. Dentro del referido proceso, con fecha 7 de marzo del 2017, el Tribunal emitió sentencia parcialmente favorable a la Compañía, disponiendo el pago de US\$2,778,219 más intereses legales a ser liquidados parcialmente.

Con fecha 19 de abril del 2017, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario presentó un recurso de casación ante la sala especializada de lo Contencioso Administrativo de la Corte Nacional de Justicia, en relación con la sentencia del 7 de marzo del 2017.

Con fecha 17 de diciembre del 2018, el Tribunal Distrital No. 2 de lo Contencioso Administrativo declaró la inadmisión al recurso de casación interpuesto por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario y decide aceptar parcialmente la demanda impuesta por la Compañía, por lo que dispone se pague la suma de US\$2,778,219 más los respectivos intereses legales, ver Nota 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Al 31 de diciembre del 2018, los intereses reconocidos provenientes de la demanda contra el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario, por la obra Parque Samanes ascienden a US\$588,388, ver Notas 6. CUENTAS POR COBRAR y 22. OTROS INGRESOS, NETO.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía reconoció en el costo de obras, los costos incurridos en la obra Parque Samanes que mantenía en ejecución por US\$3,080,733, ver Notas 8. OBRAS EN EJECUCIÓN y 21. COSTO DE OBRAS, COSTOS POR REEMBOLSOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

g) Demanda por Obras Unasur y Anconcito

Trámite de demanda en contra del Servicio de Contratación de Obras (SECOB)

Se han realizado gestiones en contra del Servicio de Contratación de Obras (SECOB) por US\$616,779 y US\$438,071 en estado de negociación administrativa por convenio de pago por rubros no liquidados de la obra Edificio Unasur y pago de valores adeudados por la obra Puerto Pesquero Anconcito, respectivamente, existiendo una solicitud de trámite para el pago y reuniones de negociación, ver Nota 8. OBRAS EN EJECUCIÓN.

h) Acuerdo de negociación para la venta de la compañía Energyhdine C.A. y del Proyecto Hidroeléctrico Río Luis

i) Acuerdo

Con fecha septiembre 20 del 2012, la Compañía suscribe un acuerdo de negociación con Energyhdine C.A., en el cual el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) consta como accionista mayoritario de Energyhdine C.A., la cual tiene a su cargo el Proyecto Hidroeléctrico Río Luis. La Compañía entra en la ejecución del proyecto en la construcción y equipamiento del proyecto, así como decisión del Comité Corporativo de Adquisiciones.

Como parte del acuerdo suscrito el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) vende a Etinar S.A. el 100% de las acciones de Energyhdine C.A., por la compra de estas acciones se compromete a pagar US\$4,250,000 de la siguiente manera:

- US\$750,000 como pago inicial en un período comprendido de hasta 90 días a la firma del presente acuerdo, condicionado a la entrega de todos los documentos habilitantes aprobados por los Organismos de Control que permitan el inicio de la construcción y ejecución del proyecto.
- El valor de US\$3,500,000 pagaderos a un plazo de 6 años, incluyendo 2 años de gracia para amortización del capital, con pagos de intereses mensuales a una tasa del 9% anual, debiendo señalar que a partir del mes 25 los pagos se realizarán a través de cuotas fijas mensuales, que sumarán capital más interés hasta la terminación del mismo, de acuerdo a la tabla de amortización.

La Compañía con la compra asume todos los compromisos y trámites pertinentes para la ejecución del mencionado proyecto.

Las estipulaciones adicionales con las siguientes:

- 1) Toda la documentación requerida será facilitada a partir de la presente fecha por Energyhdine C.A. para la instrumentación e inmediata ejecución de los compromisos establecidos en este documento.
- 2) Cualquier otro documento o instrumento legal referente a este tema queda sin efecto a partir de la presente fecha.

- 3) Si se requiere información complementaria o adicional a la ejecución de este acuerdo, en el orden técnico, legal y financiero, los suscriptores se comprometen a proporcionarla de manera inmediata y/o a suscribir otro documento que se estimare necesario. Ha de entenderse este acuerdo como un compromiso preliminar previo a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Compañía y a todo el procedimiento legal y de rigor que el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) deba atender.
- 4) Por su parte la Compañía al momento de la firma del documento final deberá presentar las garantías bancarias correspondientes a los US\$750,000 y a los US\$3,500,000 los cuales incluirán la tasa de interés mencionada.

ii) Demanda

Con fecha 19 de junio del 2018, la Compañía presentó una demanda de nulidad del Convenio de Transferencia de Acciones suscrito con el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) por US\$1,851,036. La causa se encuentra en la Corte Nacional de Justicia debido a un conflicto de competencias surgido entre el Tribunal Contencioso Administrativo de Guayaquil y la Unidad Judicial Civil de Quito.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de cuentas por cobrar en el largo plazo asciende a US\$750,000, ver Nota 6. CUENTAS POR COBRAR, y los costos incurridos ascienden a US\$661,671, ver Nota 8. OBRAS EN EJECUCIÓN.

i) Procesos judiciales

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene los siguientes procesos judiciales:

- 1) La Compañía tiene en contra una demanda presentada por Kerámicos S.A. el 3 de mayo del 2016 por un valor de US\$31,999 mediante sumario No. 09332-2016-00985, por el que el juez ha dictado una sentencia a favor del demandante, el mismo que ha sido de inconformidad la decisión dictada por el juez, por lo que esta última ha presentado recursos de apelación que fue resuelto por la Sala Especializada de lo Civil disponiendo declarar con lugar la demanda y considerando como abono US\$9,944.
- 2) Con fecha 25 de agosto del 2015, la Compañía mantiene un proceso en su contra por cobros de facturas civiles a favor del Sr. Rafael Hidalgo según libro No. 17230-2015-14282 por un monto de US\$162,178. La causa se encuentra en fase de admisión en la Corte Constitucional, debido a que la contraparte presentó una acción extraordinaria de protección en contra del auto que inadmitió el recurso de casación presentado por la parte actora.
- 3) Desde abril 4 del 2017, la Compañía mantiene un juicio en contra de China Gezhoubu según proceso No. 09100-2017-00028 por US\$280,000 en el que la Sala ya resolvió revocar la resolución de nulidad dictada en la Corte Provincial y dispone regresar a la Presidencia para que resuelva lo que corresponda. La Compañía está esperando que se declare extemporánea la resolución de nulidad presentada por China Gezhoubu.
- 4) La Compañía interpuso un juicio en contra de sus ex trabajadores del área financiera, mediante denuncia penal No. 090101815111461 sustanciada en la Fiscalía 7 de Patrimonio Ciudadano del Guayas, el monto del perjuicio

ascendería a US\$226,500. Al momento el juicio tiene que subir en apelación ante una de las Salas Penales competentes para que conozcan sobre el sobreseimiento dictado por la jueza de primer nivel.

j) Administración Tributaria

Con fecha 22 de abril del 2015, mediante Oficio No. DZ8-ASOORIC15-00000426-M el Servicio de Rentas Internas envió notificación para solicitar el envío de información financiera y tributaria de la Compañía correspondiente al ejercicio 2013. El 3 de diciembre del 2015, la Compañía recibió mediante Oficio No. DZ8-ASODETC15-00000018 Orden de Determinación por concepto de Impuesto a la Renta del periodo fiscal 2013.

Con fecha 12 de abril del 2017, mediante Acta de Determinación No. 09201724900340014 la Administración Tributaria una vez aceptada por parte de la Compañía el Acta Borrador de Determinación Tributaria No. DZ8-ASOADBC17-00000005, luego de un proceso solicitado por el organismo de control mediante Acta de Conclusión de Diligencia No. DZ8-ASOOLAC17-00000020 a comparecer a su representante legal, señor Guillermo Jouvin Arosemena, para la revisión mediante Acta Borrador de Determinación Tributaria No. DZ8-ASOADBC17-00000005 con fecha 20 de febrero del 2017, en el que la Administración Tributaria establece para la Compañía un recargo del 0% y el respectivo pago del interés por mora tributaria, de acuerdo con la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador aplicable en la liquidación definitiva establecida a favor de la Entidad de Control.

Con fecha mayo 15 del 2017, la Compañía entregó la impugnación cuyo trámite vigente a la fecha es el No. 109012017088138.

En respuesta al reclamo administrativo el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. 109012017RREC195612 del 6 de noviembre del 2017, debido a que el contribuyente justificó parcialmente las glosas establecidas mediante Acta de Determinación No. 09201724900340014, emitida por concepto de Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2013 a la Compañía, la Administración Tributaria, en uso de sus facultades procede a modificar el valor glosado establecido en la mencionada acta. Por lo que la Administración Tributaria procedió a modificar la liquidación y conciliación tributaria de la declaración de impuesto a la renta del año 2013.

k) Convenio de Purga de Mora Patronal con garantía bancaria a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Con fecha julio 21 del 2017, la Compañía mediante escritura 2017-09-01-080-P00790 suscribió el Convenio de Purga de Mora Patronal con garantía bancaria a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por un valor de US\$348,316 pagaderos en 84 meses plazo, presentando una garantía bancaria mediante una consignación de valores en los bancos locales en los que la Compañía mantiene cuentas de ahorros o cuentas corrientes activas.

Se dará lugar a una multa del 4% de los valores impagos en caso de atraso o mora en dos o más dividendos pactados, haciéndose efectiva la garantía y el cobro adicional de intereses legales.

La Compañía entregó las cartas de garantías bancarias dadas por el Banco del Pacífico S.A. Nos. GME-40115866 por US\$206,420, GME-40116006 por US\$49,097, GME-40116016 por US\$8,421 y GME-40116018 por US\$1,004 a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, válida por 365 días a partir de su emisión, esto es el 11 de mayo del 2017.

La Compañía se compromete a la renovación de las garantías a su vencimiento y a la novación en caso de que la entidad lo amerite.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo por pagar asciende a US\$32,859 (2017: US\$242,345).

l) Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones financieras lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo de garantía</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecaria	1,546,093	729,718
Banco de Guayaquil S.A.	Prendaria industrial	317,717	408,078
Banco de Guayaquil S.A. (1)	Hipotecaria	1,194,802	1,194,802
		<u>3,058,612</u>	<u>2,332,598</u>

(1) Garantía proporcionada por la relacionada Predial e Inversionista Lipidava S.A.

24. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fueron reestructurados por lo siguiente:

- a) Al 31 de diciembre del 2016, incluye ajustes por: i) Baja de cuentas por cobrar de años anteriores por US\$1,067,153; ii) Reconocimiento del costo de obras terminadas en años anteriores por US\$1,639,747; y, iii) Registro del impuesto diferido por US\$108,483.
- b) Al 31 de diciembre del 2017, incluye ajustes por: i) Reconocimiento del costo de obras terminadas en el año por US\$494,284; ii) Pasivo de obligaciones por beneficios a los empleados sobreestimado por US\$73,119 y su efecto en otros resultados integrales por US\$52,708; iii) Alcance al valor razonable del derecho fiduciario por US\$1,482,546; y, ii) Variación de impuesto diferido por US\$8,977.

Efectos sobre las cifras al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

ACTIVO

Cuentas por cobrar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo previamente reportado	8,696,519	13,582,971
Baja de cuentas por cobrar de años anteriores	(1,067,153)	(1,067,153)
Reclasificación a derechos fiduciarios	(4,000)	0
Saldo final, reestructurado	<u>7,625,366</u>	<u>12,515,818</u>

Obras en ejecución

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo previamente reportado	11,437,207	12,133,043
Reconocimiento de costos de obras terminadas en años anteriores	(1,639,747)	(1,639,747)
Reconocimiento de costos de obras terminadas en el año	(494,284)	0
Saldo final, reestructurado	<u>9,303,176</u>	<u>10,493,296</u>

<u>Derechos fiduciarios</u>	<u>2017</u>	
Saldo previamente reportado	0	
Cesión de derechos fiduciarios	1,150,316	
Valuación patrimonial de la inversión	1,482,546	
Reclasificación de derechos fiduciarios	4,000	
Saldo final, reestructurado	<u>2,636,862</u>	
<u>PASIVO</u>		
<u>Cuentas por pagar</u>	<u>2017</u>	
Saldo previamente reportado	3,389,856	
Cesión de derechos fiduciarios	575,158	
Saldo final, reestructurado	<u>3,965,014</u>	
<u>Obligaciones por beneficios a los empleados</u>	<u>2017</u>	
Saldo previamente reportado	855,085	
Gasto del año	(73,119)	
Ajuste a resultados acumulados	(52,708)	
Saldo final, reestructurado	<u>729,258</u>	
<u>Pasivo por impuesto diferido</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo previamente reportado	0	0
Impuesto diferido por revalorización en adopción NIIF	108,483	108,483
Ajuste por variación de impuesto diferido 2017	(8,977)	0
Saldo final, reestructurado	<u>99,506</u>	<u>108,483</u>
<u>Otros pasivos no corrientes</u>	<u>2017</u>	
Saldo previamente reportado	344,836	
Cesión de derechos fiduciarios	575,158	
Saldo final, reestructurado	<u>919,994</u>	
<u>PATRIMONIO</u>		
<u>Resultados acumulados</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo previamente reportado	3,822,139	3,995,907
Bajas de cuentas por cobrar anteriores al 2016	(1,067,153)	(1,067,152)
Reconocimiento de costos de obras 2016 hacia atrás	(1,639,747)	(1,639,747)
Impuesto diferido por revalorización en adopción NIIF	(108,483)	(108,483)
Ajuste por variación de impuesto diferido 2017	8,977	0
Ajuste ORI 2017	52,708	0
Reconocimiento de costos de obras 2017	(494,284)	0
Obligaciones por beneficios a los empleados 2017	73,119	0
Valuación patrimonial de la inversión	1,482,546	0
Saldo final, reestructurado	<u>2,129,822</u>	<u>1,180,523</u>
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
<u>Utilidad del ejercicio</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo previamente reportado	7,332	42,133
Reconocimiento de costos de obras	(494,284)	(884,669)
Obligaciones por beneficios a los empleados 2017	73,119	0
Valuación patrimonial de la inversión	1,482,546	0
Saldo final, reestructurado	<u>1,068,713</u>	<u>(842,536)</u>
<u>Impuesto a las ganancias diferido</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo previamente reportado	0	0
Ajuste por variación de impuesto diferido	8,977	8,976
Saldo final, reestructurado	<u>8,977</u>	<u>8,976</u>

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 14 de marzo del 2019, la Contraloría General del Estado mediante Resolución No. 15181, emitida el 24 de octubre del 2018, confirma las glosas solidarias 1379 y 1380 en contra de Héctor Gerardo Armas Coral y ETINAR S.A. por responsabilidad civil asociada a la multa contractual por atraso en la entrega de la obra UNASUR por un monto de US\$1,997,812.96 con intereses desde el 26 de noviembre del 2014. La multa equivalente al 0.1% por día de atraso (44 días), debió ser impuesta por el Administrador del Contrato a ETINAR S.A. Con fecha 16 de abril del 2019, la Compañía interpuso Recurso Extraordinario de Revisión y se espera que sea resuelto.