

## ETINAR S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

#### 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

##### Operación

La Compañía 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 2019, 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 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril del 2019.

#### 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	6 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de oficina	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas y parqueos. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo.

f) 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.

g) 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:

	2019	2018
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50
Tasa de rotación	17.61%	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.

#### h) 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.

#### i) 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.

j) 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.

k) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

### 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 adoptado 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 2019 y 2018, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja y fondos rotativos	14,434	33,038
Bancos	1,246,580	2,288,698
Inversiones temporales (1)	2,040,186	500
	<u>3,301,200</u>	<u>2,322,236</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente certificados de depósitos a plazo en el Banco del Pacífico S.A. y Banco de Guayaquil S.A. por US\$1,439,686 y US\$600,000, respectivamente, a tasas de interés entre 5.5% y 6% con vencimientos hasta enero del 2020.

## 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes (1)	1,430,151	2,837,497
Derechos por facturar (2)	3,625,109	4,238,817
Anticipos a proveedores	2,141,397	2,308,999
Otras cuentas por cobrar (3)	1,645,231	1,785,513
	<u>8,841,888</u>	<u>11,170,826</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuentas por cobrar a GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro por US\$227,203 (2018: US\$1,508,602), ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literal c).

- (2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a planillas por avances de obras, entre las cuales constan:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Interhospital Torre de Consultorios	496,605	984,286
Fideicomiso Mercantil Austria	1,384,434	940,984
Fideicomiso El Sol	352,034	901,783
Fideicomiso Millenium Towers	1,392,036	529,166
Otros	0	882,598
	<u>3,625,109</u>	<u>4,238,817</u>

- (3) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente anticipos entregados por promesas de compra venta por compra de oficinas y parqueaderos en los Edificios Solaris y Platinum por US\$885,610 (2018: US\$614,973).

Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente cuentas por cobrar por intereses provenientes de la demanda contra el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario, por la obra Parque Samanes por US\$588,388, ver Notas 23. OTROS (EGRESOS) INGRESOS NETO y 24.2 CONTINGENTES – PROCESOS JUDICIALES, literal a).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (1)	750,000	750,000
	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>

(1) 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 Energyhdine C.A., ver Nota 24.2 CONTINGENTES – PROCESOS JUDICIALES, literal b).

## 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Residencia</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>				
Vigerano S.A.	Accionista	Local	2,350,014	753,681
José Macchiavello Almeida	Administración	Local	1,653,558	0
Consortio E&E	Administración	Local	870,992	216,706
Fortinvillas S.A.	Administración	Local	137,495	570,454
Denapor S.A.	Administración	Local	31,153	17,214
Jouvin Arosemena Guillermo	Accionista	Local	26,402	9,372
Bonanova S.A.	Accionista	Local	25,965	26,548
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	Accionista	Local	16,239	8,892
Megatrading S.A.	Accionista	Local	6,231	424,167
Energyhdine C.A.	Administración	Local	0	275,290
Proaño Briones Ángel	Accionista	Local	0	62,262
Construcciones y Arquitectura S.A.				
Consyar	Administración	Local	0	41,631
Dentra S.A.	Administración	Local	0	20,725
Luandort S.A.	Administración	Local	0	9,820
Otros	Administración	Local	635	33,488
<u>Derechos por facturar</u>				
Consortio E&E (1)	Administración	Local	987,825	987,825
<u>Anticipos a proveedores</u>				
Construcciones y Arquitectura S.A.				
Consyar	Administración	Local	0	165,412
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	Accionista	Local	0	20,000
Proaño Briones Ángel	Accionista	Local	0	7,000
Núñez de Macchiavello Elizabeth	Accionista	Local	0	1,828
			<u>6,106,509</u>	<u>3,652,315</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a los avances de obras mediante planillas por la obra Edificio Flopec, ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literal g), numeral xvi).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Megatrading S.A.	Accionista	Local	475,936	37,600
Energyhdine C.A.	Administración	Local	275,907	0
Construcciones y Arquitectura S.A.				
Consyar	Administración	Local	267,198	0
José Macchiavello	Administración	Local	219,584	219,584
Vigerano S.A.	Accionista	Local	180,026	180,026
Proaño Briones Ángel	Accionista	Local	62,262	0
Dentra S.A.	Administración	Local	22,005	0
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	Accionista	Local	20,000	0
Jouvin Arosemena Guillermo	Accionista	Local	15,740	15,740
Proaño Briones Ángel	Accionista	Local	7,000	0
Núñez de Macchiavello Elizabeth	Accionista	Local	1,828	0
Otros	Administración	Local	43,353	0
			<u>1,590,839</u>	<u>452,950</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Denapor S.A.	Administración	Local	1,023,483	127,879
José Macchiavello	Administración	Local	0	566,879
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	Accionista	Local	0	803,178
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	Accionista	Local	0	187,282
Xoterrenos S.A.	Administración	Local	0	52,891
Vanton S.A.	Administración	Local	0	2,723
			<u>1,023,483</u>	<u>1,740,832</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	Accionista	Local	1,158,089	0
José Macchiavello	Administración	Local	280,000	0
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	Accionista	Local	166,868	0
Bonanova S.A.	Accionista	Local	103,785	0
Jouvin Arosemena Guillermo	Accionista	Local	91,239	0
Luandort S.A.	Administración	Local	74,744	0
Xoterrenos S.A.	Administración	Local	44,493	0
Vanton S.A.	Administración	Local	2,697	0
Fortinvillas S.A.	Administración	Local	0	598,729
			<u>1,921,915</u>	<u>598,729</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ventas</u>		
Vigerano S.A.	316,718	68,763
Bonanova S.A.	96	24,661
Denapor S.A.	2,655	13,023
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	6,680	23,944
Consortio E&E	0	2,100
<u>Compras</u>		
Construcciones y Arquitectura S.A. Consyar	0	158,819
Lissa María Macchiavello Núñez	10,100	10,200

Los saldos por cobrar y por 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 2019 y 2018, las obras en ejecución se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salesiana Vía a la Costa B2 (3)	181,069	0
Agora Medical Center (3)	92,812	0
Villas el Fortín	4,787	80,549
Unasur (1)	0	777,107
Río Luis (2)	0	661,671
Portonovo (3)	0	796,183
Riocentro Ceibos II	0	137,205
Iglesia Manta	0	131,760
Otros	217,246	138,504
	<u>495,914</u>	<u>2,722,979</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía reconoció en el costo de venta de obras públicas los rubros mantenidos en obras en curso por US\$777,107, ver Nota 22. COSTO DE OBRAS, COSTOS POR REEMBOLSOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.
- (2) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía dio de baja los valores en ejecución de la obra Río Luis por US\$661,671, ver Notas 23. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO y 24.2 CONTINGENTES – PROCESOS JUDICIALES. literal b).
- (3) Ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literal g), numerales viii), xi) y xiv).

## 9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otros activos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de IR (1)	306,972	240,065
Anticipo de IR	0	20,121
Crédito fiscal IVA	0	69,360
Otros	17,968	14,032
	<u>324,940</u>	<u>343,578</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 las ganancias, 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 Nota 24.1 COMROMISOS, 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 las ganancias 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 Nota 24.1 COMROMISOS, literal b)

## 10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

	<u>Terrenos (4)</u>	<u>Edificios (4)</u>	<u>2019</u> <u>Maquinarias</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	5%	17%	10% - 33%	
<b>Costo</b>					
Saldo inicial	661,524	1,661,147	4,280,145	544,342	7,147,158
Adiciones	0	0	27,976	59,516	87,492
Reclasificación (1)	0	(1,354,455)	0	0	(1,354,455)
Ajustes (2)	0	0	160,775	0	160,775
Ventas y/o bajas	0	0	(305,636)	0	(305,636)
Total costo	<u>661,524</u>	<u>306,692</u>	<u>4,163,260</u>	<u>603,858</u>	<u>5,735,334</u>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Saldo inicial	0	(331,703)	(2,785,937)	(477,212)	(3,594,852)
Depreciación del año	0	(15,335)	(287,007)	(13,700)	(316,042)
Reclasificación (1)	0	331,703	0	0	331,703
Ajustes (2)	0	0	18,510	0	18,510
Ventas y/o bajas	0	0	305,636	0	305,636
Total depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>(15,335)</u>	<u>(2,748,798)</u>	<u>(490,912)</u>	<u>(3,255,045)</u>
Total propiedades y equipos, neto	<u>661,524</u>	<u>291,357</u>	<u>1,414,462</u>	<u>112,946</u>	<u>2,480,289</u>

	<u>2018</u>				<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u> (4)	<u>Edificios</u> (4)	<u>Maquinarias</u> 10%	<u>Otros</u> 10% - 33%	
% de depreciación	-	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 (3)	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	<u>661,524</u>	<u>1,661,147</u>	<u>4,280,145</u>	<u>544,342</u>	<u>7,147,158</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldo inicial	0	(295,316)	(2,981,345)	(556,157)	(3,832,818)
Depreciación del año	0	(35,387)	(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	<u>0</u>	<u>(331,703)</u>	<u>(2,785,937)</u>	<u>(477,212)</u>	<u>(3,594,852)</u>
Total propiedades y equipos, neto	<u>661,524</u>	<u>1,329,444</u>	<u>1,494,208</u>	<u>67,130</u>	<u>3,552,306</u>

(1) Ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

(2) Ver Nota 20. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

(3) 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 20. PATRIMONIO, Otros resultados integrales.

(4) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los terrenos, edificios y maquinarias se encuentran garantizando las obligaciones financieras, ver Notas 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS y 24.4 CONTINGENTES – GARANTÍAS BANCARIAS

## 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>Edificios</u> 5%
% de depreciación	5%
<u>Costo</u>	
Reclasificación (1)	1,354,455
Total costo	<u>1,354,455</u>
<u>Depreciación acumulada</u>	
Reclasificación (1)	(331,703)
Depreciación del año	(51,138)
Total depreciación acumulada	<u>(382,841)</u>
Total propiedades de inversión, neto	<u>971,614</u>

(1) Ver Nota 10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

## 12. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las inversiones permanentes se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Derechos fiduciarios (1)	2,834,676	2,665,051
Inversiones en acciones (2)	73,713	73,713
	<u>2,908,389</u>	<u>2,738,764</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los derechos fiduciarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Mercantil Portonovo (i) (ii)	2,832,676	2,663,051
Fideicomiso de garantía GAD Milagro	2,000	2,000
	<u>2,834,676</u>	<u>2,665,051</u>

(i) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento del derecho en el Fideicomiso Mercantil Portonovo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	2,663,051	2,634,862
Aporte en efectivo	169,625	28,189
Saldo final	<u>2,832,676</u>	<u>2,663,051</u>

(ii) Ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literal d).

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de inversiones en acciones se compone de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>2019</u>	<u>2018</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>

## 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones financieras se componen de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2019 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco de Guayaquil S.A.</u> (1) Préstamos con vencimientos hasta mayo del 2020, a una tasa de interés promedio del 8.47% anual	1,003,872	0	1,003,872
<u>Banco del Pacífico S.A.</u> (1) Préstamos con vencimientos hasta septiembre del 2021, a una tasa de interés del 9.02% anual	749,358	677,950	1,427,308
<u>Banco Bolivariano C.A.</u> (1) Préstamo con vencimiento en junio del 2020, a una tasa de interés del 8% anual	2,051	0	2,051
Emisión de obligaciones (2)	720,000	1,980,000	2,700,000
	<u>2,475,281</u>	<u>2,657,950</u>	<u>5,133,231</u>

	<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 vencimiento en 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 vencimiento en junio del 2019, a una tasa de interés del 8.95% anual	241,357	0	241,357
<u>Banco del Pacifico S.A.</u> Préstamo con vencimiento en 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>

(1) Las obligaciones financieras están garantizadas con terrenos, edificios y maquinarias, ver Notas 10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO y 24.4 CONTINGENTES – GARANTÍAS BANCARIAS.

(2) Ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literal a).

#### 14. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	1,725,905	1,726,580
Otras cuentas por pagar (1)	1,133,472	900,220
	<u>2,859,377</u>	<u>2,626,800</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otras cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aliatis Guidotti Luigi Arturo (i)	438,245	350,738
Fondos de garantía (ii)	261,803	218,440
Convenios municipales (iii)	78,701	0
Convenio con el IESS (iii)	34,331	32,859
Otras	320,392	298,183
Saldo final	<u>1,133,472</u>	<u>900,220</u>

(i) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a cuentas por pagar por la compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Portonovo por US\$438,245 (2018: US\$350,738), ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literal d).

(ii) Al 31 de diciembre del 2019, 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) Ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literales e) y f).

## 15. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los gastos acumulados se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales (1)	1,210	9,338
Participación de trabajadores (2)	<u>187,396</u>	<u>114,510</u>
	<u>188,606</u>	<u>123,848</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo</u> <u>tercero</u>	<u>Décimo</u> <u>cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
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	<u>(136,985)</u>	<u>(40,398)</u>	<u>(69,382)</u>	<u>(246,765)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	1,683	1,601	6,054	9,338
Provisión del año	131,153	41,011	64,904	237,068
Pagos efectuados	<u>(132,762)</u>	<u>(42,284)</u>	<u>(70,150)</u>	<u>(245,196)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>74</u>	<u>328</u>	<u>808</u>	<u>1,210</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye saldos pendientes de pago de años anteriores por US\$90,953.

## 16. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otros pasivos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos acumulados por pagar	253,811	102,784
Impuesto a las ganancias (1)	282,206	203,644
Otros	<u>0</u>	<u>(273)</u>
	<u>536,017</u>	<u>306,155</u>

(1) Ver Nota 19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

## 17. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de anticipos de clientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes (1)	<u>7,468,481</u>	<u>7,949,000</u>
	<u>7,468,481</u>	<u>7,949,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, 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 Via a la Costa por US\$4,980,729 (2018: US\$3,671,194); ii) Fideicomiso Mercantil Portonovo por US\$7,100 (2018: US\$1,500,003); iii) Fideicomiso Millenium Towers por US\$1,418,547 (2018: US\$1,023,898); y, iv) Fideicomiso Interhospital Torre de Consultorios por US\$143,300 (2018: US\$608,779), los cuales se liquidan al compensar por la factura emitida en base a las planillas de avance de obra, ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literal g).

## 18. 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 2019 y 2018, 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 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
Provisión del año	79,986	23,238	103,224
(Ganancias) pérdidas actuariales	(48,033)	1,861	(46,172)
Beneficios pagados	(29,705)	(31,711)	(61,416)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(7,237)	0	(7,237)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	621,184	130,628	751,812

## 19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	642,952	273,299
Participación a trabajadores	(96,443)	(40,995)
Ingresos exentos	0	(2,784)
Gastos no deducibles	183,156	180,668
Deducciones adicionales	(29,734)	0
Generación de diferencias temporarias	430,295	139,250
Reversión de diferencias temporarias	(1,402)	0
Utilidad gravable	1,128,824	549,438

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto causado	282,206	137,359
Anticipo mínimo determinado	0	203,644
Impuesto diferido	(100,763)	391,266
Impuesto a las ganancias	<u>181,443</u>	<u>594,910</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	28,085	0
Ajuste del año	24,398	28,085
Saldo final	<u>52,483</u>	<u>28,085</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	518,857	99,506
Ajuste años anteriores	40,194	0
Ajuste del año	(76,365)	419,351
Saldo final	<u>482,686</u>	<u>518,857</u>

## 20. 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, la reserva facultativa asciende a US\$1,985.

### Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital (1)	109,076	109,076
Ajuste por adopción de las NIIF (2) (4)	1,731,226	1,761,226
Otros resultados integrales (3) (4)	2,761,188	2,554,241
Resultados acumulados (4)	<u>(297,844)</u>	<u>(318,798)</u>
	<u>4,303,646</u>	<u>4,105,745</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.ICI.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.
- (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-2-337 y No. SC-RNP-2-124, respectivamente. Adicionalmente, se aprueban los registros de la revalorización, como se detalla a continuación: i) Solares No. 5 y No. 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 27 de diciembre del 2019, se aprueban los siguientes ajustes al patrimonio: i) Reverso de superávit por revalorización por US\$30,000 a resultados acumulados, correspondiente a activos que fueron vendidos, ii) Alcance a revalorización de maquinarias por US\$160,775 y su correspondiente impuesto diferido por US\$40,194, iii) Bajas de cuentas por cobrar y fondos de garantía a resultados acumulados por US\$352,428, iv) Reverso por exceso en depreciación de años anteriores por US\$18,510 a resultados acumulados.

## 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias son los siguientes:

	<u>2019</u>			
	<u>Construcción</u>	<u>Ingresos por reembolsos</u>	<u>Otros ingresos</u>	<u>Total</u>
Obras privadas	20,867,053 (1)	3,139,934	541,701	24,548,688
Otros	0	0	113,997	113,997
	<u>20,867,053</u>	<u>3,139,934</u>	<u>655,698</u>	<u>24,662,685</u>
	<u>2018</u>			
	<u>Construcción</u>	<u>Ingresos por reembolsos</u>	<u>Otros ingresos</u>	<u>Total</u>
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>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente ingresos por concepto de avances de las siguientes obras: i) Universidad Salesiana Via a la Costa por US\$5,715,308; ii) Edificio Platinum Business Center por US\$4,664,198 (2018: US\$1,784,158); iii) Edificio Solaris por US\$2,433,628 (2018: US\$5,641,434); iv) Interhospital consultorios y parques por US\$1,763,480 (2018: US\$6,700,334); v) Urbanización Portonovo por US\$1,346,915; vi) Torres Interhospital por US\$968,904 (2018: US\$1,664,509); vii) Torre "A" del proyecto inmobiliario "Agora XXI" por US\$663,162 (2018: US\$1,383,351); y, viii) Unidad Educativa Fiscomisional San José por US\$0 (2018: US\$2,498,968), ver Nota 24.1 COMPROMISOS, literal g).
- (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 24.2 CONTINGENTES – PROCESOS JUDICIALES, literal a).

## 22. COSTO DE OBRAS, COSTOS POR REEMBOLSOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el costo de obras, costos por reembolsos y gastos de administración se componen de la siguiente manera:

	2019			Total
	Costo de obras	Costos por reembolsos	Gastos de administración	
Obras privadas	15,120,189 (1)	3,139,934	0	18,260,123
Obras públicas	889,115 (2)	0	0	889,115
Sueldos y beneficios	240,170	0	1,064,037	1,304,207
Otros	502,459	0	1,637,344	2,039,803
	<u>16,751,933</u>	<u>3,139,934</u>	<u>2,601,381</u>	<u>22,493,248</u>

  

	2018			Total
	Costo de obras	Costos por reembolsos	Gastos de administración	
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>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a costos incurridos principalmente en las siguientes obras: i) Universidad Salesiana Via a la Costa por US\$3,618,260; ii) Edificio Platinum Business Center por US\$2,824,994 (2018: US\$1,324,031); iii) Edificio Solaris por US\$1,920,544 (2018: US\$4,642,442); iv) Interhospital consultorios y parques por US\$1,520,180 (2018: US\$4,451,571); v) Urbanización Portonovo por US\$1,135,774; vi) Torres Interhospital por US\$793,640 (2018: US\$2,270,171); y, vii) Unidad Educativa Fiscomisional San José por US\$8,174 (2018: US\$2,417,637).
- (2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente el reconocimiento de costos incurridos por la obra Unasur por US\$777,107, aprobado mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2019, ver Nota 8. OBRAS EN EJECUCIÓN.

Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente costos de la obra Parque Samanes por US\$3,080,733, ver Nota 24.2 CONTINGENTES – PROCESOS JUDICIALES, literal a).

## 23. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los otros (egresos) ingresos, neto se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bajas de obras en curso y derechos por facturar (1)	(1,165,095)	0
Intereses ganados (2)	211,644	855,923
Ventas de activos	145,537	103,032
Otros (egresos) ingresos, neto	<u>(120,759)</u>	<u>637,611</u>
	<u>(928,673)</u>	<u>1,596,566</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente baja de derechos por facturar de las obras Unasur y Anconcito por US\$477,156 y US\$26,268, respectivamente, y baja de obras en ejecución de las obras Río Luis por US\$661,671, aprobados mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2019, ver Notas 6. CUENTAS POR COBRAR y 8. OBRAS EN EJECUCIÓN.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente intereses ganados por la obra Parque Samanes por US\$96,352 (2018: US\$588,388), ver Nota 24.2 CONTINGENTES – PROCESOS JUDICIALES, literal a).

## 24. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### 24.1. COMPROMISOS

#### 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 2019, la totalidad de las emisiones fueron colocadas en el mercado de valores ecuatoriano, con un descuento de US\$292,792.

Durante el año 2019, la Compañía canceló US\$549,840 (2018: US\$57,368) relacionados con los vencimientos corrientes del crédito otorgado. Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de la emisión de obligaciones asciende a US\$2,700,000 (2018: US\$1,424,111), ver Nota 13. 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, 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 16. 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 24.2 CONTINGENTES – PROCESOS JUDICIALES, literal a); 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 2019, el saldo de la cuenta por cobrar es de US\$227,203 (2018: US\$1,508,602), 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.

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.

Al 31 de diciembre del 2019, los derechos fiduciarios ascienden a US\$2,832,676 (2018: 2,663,051), ver Nota 12. INVERSIONES PERMANENTES.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo por pagar en el corto plazo asciende a US\$438,245 (2018: US\$350,738), ver Nota 14. CUENTAS POR PAGAR. El saldo por pagar en el largo plazo asciende a US\$0 (2018: US\$224,420).

e) 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 2019, el saldo por pagar en el corto plazo asciende a US\$34,331 (2018: US\$32,859) y en el largo plazo asciende a US\$144,873 (2018: 179,184), ver Nota 14. CUENTAS POR PAGAR.

f) Convenios de Facilidades de pago de impuestos municipales

Mediante Resolución No. 403-MG-JR-2019 de fecha agosto 13 del 2019, la M.I. Municipalidad de Guayaquil resuelve conceder a la Compañía facilidades de pago para los títulos de crédito 2019-138108, 2019-138109, 2019-138110, 2019-138111, emitidos por concepto del Impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales de los años 2015, 2016, 2017 y 2018.

Mediante Resolución 406-MG-JR-2019 de fecha agosto 15 del 2019, la M.I. Municipalidad de Guayaquil resuelve conceder a la Compañía facilidades de pago para los títulos de crédito 2019-138134, 2019-138135, 2019-138136, 2019-138137, emitidos por concepto del Impuesto de la Patente Municipal de los años 2016, 2017, 2018 y 2019.

La Compañía debe abonar al momento de la suscripción de los convenios el 20% de la totalidad de la deuda, y la diferencia a 24 meses plazo.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo por pagar en el corto plazo asciende a US\$78,701, ver Nota 14. CUENTAS POR PAGAR. El saldo por pagar en el largo plazo asciende a US\$56,044.

g) 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 parques 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 parques 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.

Al 31 de diciembre del 2019, la obra se encuentra en liquidación. El saldo de los anticipos asciende a US\$143,300 (2018: US\$608,779) y se han reconocido ingresos por obra gris de US\$1,638,218 (2018: US\$6,624,748), ver Notas 17. ANTICIPOS DE CLIENTES y 21. 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 2019, la obra se encuentra en liquidación. El saldo de los anticipos es US\$0 (2018: US\$21,180) y se han reconocido ingresos por obra gris de US\$353.039 (2018: US\$1,197,697), ver Nota 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

iii) Contrato para la provisión e hinca 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 hinca 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, guardiana 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 2019, la obra se encuentra en liquidación. El saldo de los anticipos asciende a US\$0 (2018: US\$12,001) y se han reconocido ingresos por obra gris de US\$1,605,194 (2018: US\$5,641,434), ver Nota 21. 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, ver Nota 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

- v) Contrato para la provisión e hincas de pilotes 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 hincas de pilotes 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 2019, el saldo de los anticipos asciende a US\$159,551 (2018: US\$1,023,898), ver Nota 17. ANTICIPOS DE CLIENTES y se han reconocido ingresos por obra gris de US\$4,228,965 (2018: US\$1,784,158), ver Nota 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

vi) Contrato de coordinación administrativa y técnica de ingenierías y acabados del "Edificio Platinum Business Center", que otorgan el Fideicomiso Millenium Towers y la Compañía

Con fecha 15 de diciembre del 2018, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Millenium Towers para la administración, supervisión, coordinación y dirección técnica de la obra "Edificio Platinum Business Center".

El valor del contrato es de US\$599,053 más IVA, el mismo que se divide en: i) Obras de ingeniería por US\$347,423 y ii) Obras de acabado por US\$251,630. Los honorarios se generarán únicamente cuando las obras de ingeniería y acabado inicien.

El plazo para la entrega del trabajo es hasta febrero del 2020.

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

- 1) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 10% del monto total del contrato.
- 2) Fondo de garantía, por el 10% del valor total del presente contrato.

Al 31 de diciembre del 2019, se han reconocido ingresos por US\$435,233, ver Nota 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

vii) 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\$15,985,815 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 2019, se han reconocido ingresos provenientes del contrato por US\$1,874,982 (2018: US\$2,274,417), así: i) Construcción por US\$663,162 (2018: US\$1,383,351), ver Nota 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS y ii) Reembolsos por US\$1,211,820 (2018: US\$891,066).

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 2019, el saldo de obras en proceso es de US\$0 (2018: US\$796,183), ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCIÓN. Los anticipos recibidos son de US\$7,100 (2018: US\$1,500,003) y se han reconocido ingresos por US\$1,129,701, ver Notas 17. ANTICIPOS DE CLIENTES y 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

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.

Al 31 de diciembre del 2019, se han reconocido ingresos por US\$217,214, ver Nota 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

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 2019, el saldo de los anticipos recibidos asciende a US\$1,833,113 (2018: US\$3,671,194) y se han reconocido ingresos por obra gris de US\$5,509,275, ver Notas 17. ANTICIPOS DE CLIENTES y 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

xi) Adendum al 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 octubre del 2019, la Compañía firma el acuerdo modificatorio con la Universidad Politécnica Salesiana, para la construcción de la segunda etapa 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\$7,869,041 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 425 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 2019, el saldo de obras en proceso es de US\$181,069, ver Nota 8. OBRAS EN EJECUCIÓN. El saldo de los anticipos recibidos es de US\$3,147,616, ver Nota 17. ANTICIPOS DE CLIENTES.

xii) 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.

Con fecha 21 de agosto del 2019, se suscribe el Acta de entrega recepción provisional de la obra.

Al 31 de diciembre del 2019, los anticipos recibidos ascienden a US\$0 (2018: US\$245,000) y se han reconocido ingresos por US\$490,000.

xiii) Contrato para la provisión e hincas de pilotes y construcción de obra gris del "Edificio Platinum II", que otorgan el Fideicomiso Millenium Towers y la Compañía

Con fecha 30 de agosto del 2019, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Millenium Towers para la provisión e hincas de pilotes y construcción de obra gris del "Edificio Platinum II".

El valor del contrato es de US\$6,066,947 más IVA, el mismo que incluye el costo de materiales, transporte, equipos, dirección técnica, seguridad y costos indirectos. La modalidad del contrato es a "llave en mano, precio fijo".

El plazo para la entrega del trabajo es hasta febrero del año 2021.

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 2019, los anticipos recibidos ascienden a US\$1,258,996 y se han reconocido ingresos por obra gris de US\$558,309, ver Nota 17. ANTICIPOS DE CLIENTES.

xiv) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración de obra que otorgan el Fideicomiso Mercantil Austria y la Compañía (Torre B – Agora Medical Center)

Con fecha 12 de diciembre del 2019, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Mercantil Austria, para la construcción de la obra civil de la Torre "B" del proyecto inmobiliario denominado "Agora Medical Center", bajo la modalidad de administración.

El valor referencial del contrato para la construcción es de US\$13,920,473 incluido el IVA, que incluye los costos directos de la obra.

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\$696,024 y ii) Por honorarios, el valor referencial que corresponde al 5% de los costos directos por US\$696,024. 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 2019, el saldo de obras en proceso asciende a US\$92,812, ver Nota 8. OBRAS EN EJECUCIÓN

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

Con fecha 14 de junio del 2019, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Mercantil Granollers, para la construcción bajo la modalidad de administración del proyecto habitacional denominado "Granollers", mediante el cual se incluye la parte urbanística y las villas.

El precio total del contrato es de US\$4,842,743, más el IVA, distribuido de la siguiente manera: i) Reembolsos de gastos por US\$4,296,428, ii) Honorarios administrativos por US\$409,736 y iii) Honorarios de construcción por US\$136,579.

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

- 1) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 5% del monto total del contrato.

Al 31 de diciembre del 2019, se han reconocido ingresos provenientes del contrato por US\$242,949, así: i) Construcción por US\$80,827 y ii) Reembolsos por US\$162,122.

xvii) 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 2019, 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, por el cual se ha recibido un anticipo de US\$649,675, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

## 24.2. CONTINGENTES - PROCESOS JUDICIALES

a) Al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliar por Parque Samanes

Con fecha 20 de mayo del 2016, la Compañía presentó una demanda contra el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliar 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 pericialmente.

Con fecha 19 de abril del 2017, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliar 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 Inmobiliar 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 21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

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 Nota 22. COSTO DE OBRAS, COSTOS POR REEMBOLSOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Al 31 de diciembre del 2019, los intereses reconocidos provenientes de la demanda contra el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliar, por la obra Parque Samanes ascienden a US\$96,352 (2018: US\$588,388), ver Nota 23. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO. Al 31 de diciembre del 2018, el saldo por cobrar por intereses es de US\$588,388, ver Nota 6. CUENTAS POR COBRAR.

b) Al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) por transferencia de acciones

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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se cuentas por cobrar en el largo plazo asciende a US\$750.000, ver Nota 6. CUENTAS POR COBRAR. Durante el 2019, se dieron de baja los costos incurridos por US\$651,671, ver Notas 8. OBRAS EN EJECUCIÓN y 23. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO.

La Corte Nacional con sentencia del 23 de septiembre del 2019, resolvió el conflicto de competencias existente, dirimiendo a favor de la Unidad Judicial Civil de Quito. Con fecha 28 de octubre del 2019, la Unidad Judicial Civil de Quito sorteó el caso, el cual fue signado con número 17230-2019-17660. La demanda fue calificada como clara y completa el 21 de noviembre del 2019.

c) A extrabajadores por estafa

La Compañía interpuso un juicio en contra de sus ex trabajadores del área financiera, mediante denuncia penal No. 09286-2017-01929, el monto del perjuicio ascendería a US\$226,500. Al momento se espera se señale fecha de audiencia en la que se resolverá la situación jurídica de los acusados, una vez que se resuelva la acción extraordinaria de protección que interpusieron ante la Corte Constitucional.

d) A China Gezhouba por Río Bulu Bulu

Desde abril 4 del 2017, la Compañía mantiene un juicio en contra de China Gezhouba según proceso No. 09100-2017-00028 por US\$280,000. Proceso de ejecución de laudo arbitral a favor de ETINAR S.A., en el caso de Río Bulu Bulu. El

26 de agosto de 2018, se calificó la petición de ejecución. Se dictó auto de ejecución y se le mandó a pagar al demandado en 5 días. Se está a la espera de la citación.

e) A Manuel Freire por pagaré

La Compañía interpuso una demanda contra el Sr. Manuel Freire por el cobro de un pagaré, la cual fue calificada por la Unidad Judicial Civil de Guayaquil como un juicio ejecutivo según proceso No. 09332-2019-07807. El 26 de diciembre del 2019, el juez dictó autos para sentencia.

f) Por Kerámicos por facturas

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. La decisión dictada por el juez ha sido de inconformidad, por lo que se ha presentado recurso de apelación que fue resuelto por la Sala Especializada de lo Civil. A la fecha se ha liquidado la deuda y el proceso ha quedado archivado.

g) Por Ab. Ernesto Valle por honorarios

El 23 de julio del 2019 el Ab. Ernesto Valle, presentó una demanda por cobro de honorarios profesionales en contra de la Compañía. La demanda fue calificada como completa el 25 de julio del 2019. El 26 de septiembre se dictó la sentencia escrita dentro de la causa condenando a pagar a la Compañía un valor de US\$87,500. La Compañía presentó acción extraordinaria de protección ante la Corte Constitucional, proceso signado con el número 199-20-EP.

h) Por Rafael Hidalgo por facturas

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.

#### 24.3. CONTINGENTES - PROCESOS ADMINISTRATIVOS

a) Por Contraloría General del Estado en Flopec

La Contraloría General del Estado confirmó la responsabilidad civil culposa (Flopec), por el rubro de pasarelas de madera a través de Resolución No. 17303, por un valor de US\$39,343. El 19 de septiembre de 2019, se presentó un Recurso de Revisión. El 26 de septiembre del 2019 y el 2 de enero del 2020 se envió insistencia a la Contraloría General del Estado para que se acepte el recurso.

b) Por Contraloría General del Estado en Unasur

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.

Mediante Oficio No. 00420 DNRR-SRR de fecha 4 de septiembre del 2019, se pone a conocimiento la negativa del Recurso Extraordinario de Revisión de la Resolución No. 15181, ver Nota 25. EVENTOS SUBSECUENTES, literal a).

c) Al Servicio de Rentas Internas por anticipo del impuesto a las ganancias

Con fecha 15 de abril del 2019, la Compañía presentó ante la Administración Tributaria una solicitud administrativa tendiente a que se reintegre la cantidad de US\$471,203, por concepto de anticipo de impuesto a las ganancias del ejercicio fiscal 2015.

Mediante Resolución No. 109012019RDEV450343 del 27 de septiembre del 2019, la Administración Tributaria resolvió negar la solicitud administrativa interpuesta por la Compañía.

Con fecha 26 de diciembre del 2019, la Compañía presentó ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Tributario del cantón de Guayaquil, una demanda de impugnación a la Resolución No. 109012019RDEV450343.

#### 24.4. CONTINGENTES – GARANTÍAS BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones financieras lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo de garantía</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A. (1)	Hipotecaria	7,006,350	0
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecaria	901,473	1,546,093
Banco de Guayaquil S.A.	Prendaria industrial	314,235	317,717
Banco de Guayaquil S.A. (2)	Hipotecaria	1,194,802	1,194,802
		<u>9,416.860</u>	<u>3,058.612</u>

(1) Corresponde a: i) 63 solares que conforman el proyecto inmobiliario Palmeiras por US\$3,098,735 que otorga la relacionada Dentra S.A. y ii) Macrolote I del proyecto Granollers por US\$3,907,615 que otorga el Fideicomiso Mercantil Granollers.

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

#### 25. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 7, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos; excepto por las situaciones que se describen a continuación:

a) Contraloría General del Estado

Con fecha 31 de enero del 2020, la Compañía presentó ante el Tribunal Distrital No. 2 de lo Contencioso Administrativo de Guayaquil, una demanda de impugnación a la Resolución No. 15181 emitida por la Contraloría General del Estado, la cual se calificó como clara y completa el 13 de febrero del 2020.

Con fecha 17 de febrero del 2020, el Tribunal Distrital No. 1 de lo Contencioso Administrativo de Quito, recibió el deprecatorio dispuesto por el órgano jurisdiccional emisor y se dispuso la citación al demandado.

b) Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse a actividades de construcción, ETINAR S.A. forma parte del Plan Piloto de reactivación de la construcción para servir de ejemplo de organización e implementación de los protocolos Covid-19 que permita mantener su actividad productiva y la salud de sus trabajadores. Las ventas se verán afectadas por la paralización de 30 días de su actividad, pero dado que se tiene contratos firmados que no han sido suspendidos por los clientes, la empresa redoblará esfuerzos para cumplir con las metas propuestas. En relación a los costos, estos no se incrementarán, al preverse una caída sustancial en la economía, donde la demanda de materiales de construcción se reducirá a nivel nacional, sin afectar mayormente a la utilidad proyectada.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.