



ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios
ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Énfasis:

5. Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención a lo mencionado en la Nota HH a los estados financieros, de que durante el año 2019 se identificó la existencia de ciertos ajustes relacionados con ejercicios de años anteriores que no se habían incorporado a los estados financieros, que fueron corregidos de manera retrospectiva, tal como lo requiere la NIC 8. Como resultado de lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, fueron reexpresados para corregir los asuntos antes mencionados.
6. Queremos llamar la atención a la Nota KK de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria y el estado de excepción decretados en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la auditoría de los estados financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 11.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.

- 11.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 11.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
 - 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

13. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

24 de junio de 2020
Guayaquil, Ecuador



Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade
Socio

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA


(Expresados en USDólares)

| | Al 31 de diciembre de | |
|--|-----------------------|-------------------|
| | 2019 | 2018 (*) |
| ACTIVOS | | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| Efectivo y equivalente al efectivo (Nota H) | 61.584 | 1.367.722 |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota I) | 8.940.809 | 4.663.149 |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota EE) | 168.012 | 184.459 |
| Otras cuentas y documentos por cobrar | 58.607 | 51.055 |
| Inventarios (Nota J) | 3.162.993 | 1.442.160 |
| Servicios y otros pagos anticipados (Nota K) | 313.151 | 1.058.296 |
| Activos por impuestos corrientes (Nota L) | 1.084.409 | 706.261 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 13.789.565 | 9.473.102 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | |
| Propiedades, planta y equipo (Nota M) | 5.350.318 | 4.222.328 |
| Propiedades de inversión (Nota N) | 13.591.515 | 13.542.574 |
| Obras en proceso (Nota O) | 6.899.477 | 8.265.793 |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota EE) | 645.936 | 587.931 |
| Otras cuentas y documentos por cobrar (Nota P) | 257.738 | 172.784 |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | 75.531 | 73.658 |
| Derechos fiduciarios (Nota Q) | 856.192 | |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 27.676.707 | 26.865.068 |
| TOTAL ACTIVOS | 41.466.272 | 36.338.170 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | |
| Obligaciones con instituciones financieras (Nota R) | 6.362.309 | 2.992.688 |
| Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota S) | 4.158.262 | 3.137.841 |
| Otras obligaciones corrientes (Nota T) | 271.318 | 903.619 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 10.791.889 | 7.034.148 |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | |
| Obligaciones con instituciones financieras (Nota R) | 4.592.840 | 4.367.929 |
| Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota EE) | 2.442.804 | 529.110 |
| Cuentas y documentos por pagar a terceros (Nota U) | 330.135 | 330.135 |
| Ingresos diferidos (Nota V) | 114.926 | 141.967 |
| Pasivos de contratos (Nota W) | 6.394.355 | 9.273.550 |
| Otros pasivos | 44.268 | 31.637 |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | 13.919.328 | 14.674.328 |
| PATRIMONIO (Nota X) | | |
| Capital social | 250.000 | 250.000 |
| Aporte para futuras capitalizaciones | 3.284.323 | 4.148.517 |
| Reserva legal | 144.234 | 138.042 |
| Otros resultados integrales | 3.616.437 | 949.270 |
| Resultados acumulados | 9.460.061 | 9.143.865 |
| TOTAL PATRIMONIO | 16.755.055 | 14.629.694 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | 41.466.272 | 36.338.170 |

(*) Los saldos se presentan reexpresados de conformidad con requerimientos de NIC 8.



Ing. Lizbeth Wong Lama
Representante Legal




CPA. Karla Santiana Loor
Contadora General

Vea notas a los estados financieros


ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre de | |
|--|--|-----------------------|
| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota Y) | 26.671.318 | 20.416.316 |
| COSTO DE VENTAS (Nota Z) | 23.754.933 | 17.063.531 |
| UTILIDAD BRUTA | 2.916.385 | 3.352.785 |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota AA) | 2.884.786 | 2.442.563 |
| INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS, NETO (Nota BB) | (591.200) | (640.850) |
| OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO (Nota CC) | 833.790 | (5.785) |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA | 274.189 | 263.587 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota DD) | 41.128 | 39.538 |
| Impuesto a la renta (Nota DD) | 109.218 | 144.788 |
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 123.843 | 79.261 |
| OTROS RESULTADOS INTEGRALES: | | |
| <i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período:</i> | | |
| Ganancias por revaluación de terrenos y edificaciones | 2.865.712 | 397.090 |
| RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO | <u><u>2.989.555</u></u> | <u><u>476.351</u></u> |



Ing. Elio Wong Lama
Representante Legal




CPA. Karla Santana Loor
Contadora General

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

| | | (Expresados en USDólares) | | | | |
|----------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------|--|
| Capital social | Aporte para futuras capitalizaciones | Reserva legal | Otros resultados integrales | Reserva de capital | Resultados acumulados | |
| | | | | | Adopción por primera vez de las NIIF | Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores |
| 10.000 | 7.015.387 | 108.384 | 552.180 | 39.739 | 16.663 | 2.720.073 |
| 240.000 | | | | | | |
| | 2.200.000 | 25.695 | | | | 79.261 |
| | (5.066.870) | | 397.090 | | | 508.598 |
| 250.000 | 4.148.517 | 3.963 | 949.270 | 39.739 | 16.663 | 5.783.494 |
| | 1.450.000 | 138.042 | | | | (3.963) |
| | (2.314.194) | | | | | 9.087.463 |
| | | | | | | 123.843 |
| | | | | | | |
| | | | 2.865.712 | | | 198.545 |
| | | | -198.545 | | | (6.192) |
| | | 6.192 | | | | |
| | 3.284.323 | 144.234 | 3.616.437 | 39.739 | 16.663 | 9.403.659 |

informidad con requerimientos de NIC 8.


 Ing. Eric Wong Lama
 Representante Legal


 CPA. Karla Santiana Looor
 Contadora General

Veá notás a los estados financieros

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**


(Expresados en USDólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre de | |
|--|--|--------------------|
| | 2019 | 2018 (*) |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Efectivo recibido de clientes | 22.393.658 | 16.406.904 |
| Efectivo pagado a empleados y proveedores | (28.320.489) | (18.234.592) |
| Otros ingresos y gastos, neto | 833.790 | (5.785) |
| EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | (5.093.041) | (1.833.473) |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Adquisición de propiedades, planta y equipo | (120.298) | (340.184) |
| Venta de propiedades, planta y equipo | | 87.392 |
| Propiedades de inversión, neto | (98.130) | 58.990 |
| Inversiones en asociadas, neto | (1.873) | 16.710 |
| Obras en proceso | 3.167.158 | (1.589.376) |
| Derechos fiduciarios | (856.192) | |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | 2.090.665 | (1.766.468) |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Pasivos de contratos | (2.879.195) | 887.794 |
| Ingresos diferidos | (27.041) | (27.042) |
| Obligaciones bancarias, neto | 3.594.532 | (123.380) |
| Obligaciones con terceros, neto | (864.194) | (432) |
| Aporte de accionistas, relacionados y terceros, neto | 1.872.136 | 1.602.484 |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | 1.696.238 | 2.339.424 |
| DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | (1.306.138) | (1.260.517) |
| SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | 1.367.722 | 2.628.239 |
| SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | 61.584 | 1.367.722 |

(*) Los saldos se presentan reexpresados de conformidad con requerimientos de NIC 8.



Ing. Elio Wong Lama
Representante Legal



CPA. Karla Santiana Loor
Contadora General

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)


(Expresados en USDólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre de | |
|--|--|--------------------|
| | 2019 | 2018 (*) |
| CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 123.843 | 79.261 |
| Partidas que no requieren utilización de efectivo: | | |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo | 145.636 | 138.359 |
| Bajas y ajustes de propiedades, planta y equipo, neto | (1) | (22.737) |
| Amortizaciones | 49.189 | 49.189 |
| | <u>318.667</u> | <u>244.072</u> |
| Cambios en activos y pasivos corrientes, neto: | | |
| Cuentas y documentos por cobrar, neto | (4.370.166) | (4.209.801) |
| Inventarios | (1.809.290) | 611.249 |
| Servicios y otros pagos por anticipado | 745.145 | (497.743) |
| Activos por impuestos corrientes | (378.148) | (341.305) |
| Cuentas y documentos por pagar, neto | 1.020.421 | 2.431.360 |
| Otras obligaciones corrientes | (632.301) | (88.445) |
| Otros pasivos | 12.631 | 17.140 |
| | <u>(5.411.708)</u> | <u>(2.077.545)</u> |
| EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>(5.093.041)</u> | <u>(1.833.473)</u> |

(*) Los saldos se presentan reexpresados de conformidad con requerimientos de NIC 8.



Ing. Eric Wong Lama
Representante Legal



CPA. Karla Santiana Loor
Contadora General

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresadas en USDólares)

A. ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.:

La Compañía fue constituida el 11 de enero de 1990 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de marzo del mismo año, en la ciudad de Guayaquil.

Su objeto social es la construcción de casas, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, puentes, carreteras, caminos vecinales y cualquier obra de ingeniería, urbana o rural; la promoción y ejecución de construcciones para centros comerciales, complejos habitacionales, centros educativos, establecimientos de salud, etc.

Mediante Escritura Pública otorgada de fecha 11 de octubre de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de diciembre del mismo año, reformó sus estatutos para incluir en su objeto social la prestación de servicios de asesoría y consultoría en el área de la construcción e ingeniería civil, ambiental, técnica, tecnológica, contable, jurídica, económica, financiera, agrícola y todo tipo de consultoría.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal con fecha 1 de junio de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de los Socios para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los terrenos y edificaciones (elementos de propiedades, planta y equipo, y propiedades de inversión), que se miden a sus valores revaluados al final de cada período de reporte.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

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

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- **Costo amortizado:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Inversiones al costo amortizado", "Cuentas por cobrar a clientes", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", "Cuentas por pagar a Compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

"Obligaciones financieras": Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

“Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

“Cuentas por pagar a compañías relacionadas”: Corresponden principalmente préstamos, cuyos términos no se han definido. Se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan de acuerdo con las disponibilidades de efectivo.

- **Deterioro de activos financieros:**

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales. El valor de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un valor igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)• **Baja de activos financieros:**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

• **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

• **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Inventarios: Comprende los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos en la construcción de los inmuebles sobre las cuales no existe escritura de compraventa. El costo de los inventarios se reconoce en el resultado del periodo simultáneamente cuando se reconoce el ingreso por la correspondiente venta del inmueble.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Sucursal obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

- **Medición posterior (Modelo del costo):**

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo (excepto terrenos) son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- **Medición posterior (Modelo de revaluación):**

Después del reconocimiento inicial, los terrenos se contabilizan por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación menos el valor acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría sido calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Los incrementos en el valor en libros de este activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación, excepto si se revierte una disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita en resultados en la medida en que se revierta la disminución.

Los decrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en el resultado del período en la medida que excede el saldo, si existiere alguno, mantenido en el superávit por revaluación relacionado con una revaluación anterior de dicho activo, en cuyo caso se reconocen en otros resultados integrales.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)• **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

| <u>Clases</u> | <u>Vida útil en años</u> | <u>Tasa de depreciación %</u> |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Edificios | 20 | 5 |
| Vehículos | 5 | 20 |
| Equipos de oficina | 10 | 10 |
| Muebles y enseres | 10 | 10 |
| Equipos de computación | 3 | 33.33 |
| Equipos de construcción | 10 | 10 |

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

• **Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:**

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Propiedades de inversión: Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

• **Reconocimiento y medición inicial:**

Se reconocen y miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- **Medición posterior (Modelo del valor razonable):**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable, a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido. Las ganancias o las pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se incluyen en los resultados del año (ingresos o gastos) en el que se originan.

- **Transferencias:**

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión solo cuando exista un cambio en su uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

- **Baja de propiedades de inversión:**

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el valor en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro de activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo no financiero. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Obras en proceso: Se registran todos los costos incurridos en el desarrollo de proyectos; estos costos se cierran por la culminación de las obras y en ese momento se transferirán a la cuenta de inventarios.

Inversiones en asociadas: Se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

- **Medición posterior (Método del costo):**

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en asociadas son medidas al costo menos cualquier valor acumulado de pérdidas de deterioro del valor. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen como ingresos en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlo.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden a obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. La Compañía mantiene la práctica de contabilizar este beneficio en el siguiente período, disminuyendo los resultados acumulados.

Ingresos diferidos: Se origina en el contrato de arrendamiento a Banco Bolivariano C.A., que se devenga en línea recta durante el periodo de vigencia del mismo.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Activos/Pasivos del contrato: El derecho a recibir el pago a cambio de la transferencia de bienes y servicios antes de que sea exigible el pago a través de la emisión de la factura, se reconoce como un activo del contrato.

La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un pasivo del contrato.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)**Impuesto a la renta:**• **Corriente:**

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

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

• **Diferido:**

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

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes: Se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por la construcción de los activos objetos del contrato se reconocen a lo largo del tiempo en un método de costo a costo, es decir, basado en la proporción de los costos del contrato incurridos por el trabajo realizado hasta la fecha en relación con el costo estimado del contrato. La Administración de la Compañía considera que este método de estimación es una medida adecuada del avance hacia la satisfacción completa de estas obligaciones de desempeño según la NIIF 15.

La Compañía tiene derecho a facturar a los clientes por la construcción basadas en el avance de una serie de etapas relacionadas con el desempeño completo de la obra. Cuando se alcanza una etapa en particular, se envía al cliente una declaración del avance del trabajo relevante firmada por un fiscalizador de obra, administrador del contrato y una factura para el pago de la etapa relacionada. La Compañía habrá reconocido previamente un activo contractual por cualquier trabajo realizado. Cualquier cantidad previamente reconocida como un activo de contrato se reclasifica a las cuentas por cobrar en el momento en que se factura al cliente. Si el pago por las etapas completadas supera los ingresos reconocidos hasta la fecha según el método de costo a costo, reconoce un pasivo contractual por la diferencia.

Ingresos por intereses: Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Costos y gastos: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconocen inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Gastos financieros: Se originan en préstamos para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Nuevos pronunciamientos: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- Una nueva Norma: NIIF 16 "Arrendamientos": Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- Modificaciones a la NIIF 9: Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.
- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- Modificaciones a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados" – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias": Especifica cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta.

NIIF 16 – Arrendamientos: La adopción de la NIIF 16 no tuvo impacto en los estados financieros, puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamientos donde figure como arrendatario.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019: A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

| Norma, Interpretación, o modificación | Sujeto de modificación | Fecha de vigencia |
|--|---|---------------------------|
| Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 | Ventas o aportaciones de activos. | Pospuesta indefinidamente |
| NIIF 17 | Contratos de Seguro. | 1 de enero de 2021 (*) |
| Modificaciones al marco conceptual | Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF | 1 de enero de 2020 |
| Modificaciones NIIF 3 | Definición de negocio | 1 de enero de 2020 |
| Modificaciones NIC 1 y NIC 8 | Definición de material o con importancia relativa. | 1 de enero de 2020 |
| (*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019. | | |

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles propiedades, planta y equipo: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

A continuación, se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros adjuntos:

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte incumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y el efectivo en bancos.

La administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdida. De igual manera, el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras con excelente calificación otorgada por un tercero independiente.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo, y tiene como objetivo mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de doce meses podría ser refinanciada, si esto fuera necesario.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de liquidez está relacionada con las obligaciones financieras, de las cuales el 57.61% (38.81% en el 2018) tiene vencimiento en los siguientes doce meses, tal como se indica en la Nota R.

Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía presenta endeudamiento a largo plazo con tasas de interés fijas, por lo que no está expuesta significativamente riesgo de tasa de interés. Por otro lado, todas las transacciones se efectúan en Dólares de los Estados Unidos de América, por lo que tampoco está expuesto el riesgo de tasa de cambio.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los Socios. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía no realiza distribución de dividendos a los Socios.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Proveedores | 4,158,262 | 3,137,841 |
| Instituciones financieras | 10,955,149 | 7,360,617 |
| Terceros | 330,135 | 330,135 |
| Compañías relacionadas | 2,442,804 | 529,110 |
| Total deuda | <u>17,886,350</u> | <u>11,357,703</u> |
| (-) Efectivo y equivalentes al efectivo | 61,584 | 1,367,722 |
| Deuda neta | <u>17,824,766</u> | <u>9,989,981</u> |
| Total patrimonio neto | 16,755,055 | 14,629,694 |
| Capital total | <u>34,579,821</u> | <u>24,619,675</u> |
| Ratio de apalancamiento | <u>51.55%</u> | <u>40.58%</u> |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

| | 2019 | | 2018 | |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Activos financieros medidos al costo amortizado: | | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 61,584 | | 1,367,722 | |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes | 8,940,809 | | 4,663,149 | |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados | 168,012 | 645,936 | 184,459 | 587,931 |
| Total activos financieros | 9,170,405 | 645,936 | 6,215,330 | 587,931 |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado: | | | | |
| Obligaciones con instituciones financieras | 6,362,309 | 4,592,840 | 2,992,688 | 4,367,929 |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores | 4,158,262 | | 3,137,841 | |
| Cuentas y documentos por pagar terceros | | 2,442,804 | | 529,110 |
| Cuentas y documentos por pagar relacionados | | 330,135 | | 330,135 |
| Total pasivos financieros | 10,520,571 | 7,365,779 | 6,130,529 | 5,227,174 |

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|------------------------|-----|-----------------------|------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Caja chica | | 3,820 | 3,820 |
| Bancos locales | (1) | 57,764 | 875,012 |
| Inversiones corrientes | | | 488,890 |
| | | 61,584 | 1,367,722 |

(1) A continuación, el detalle:

| Institución financiera | Al 31 de diciembre de | |
|---|-----------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Banco Internacional S.A. | | 10,028 |
| Banco Bolivariano C.A. | | 42,172 |
| Banco Pichincha C.A. | 859 | |
| Banco del Pacífico S.A. | 31,944 | 4,532 |
| Banco de la Producción S.A. Grupo Promérica | 9 | 818,280 |
| Banco Guayaquil S.A. | 24,952 | |
| | 57,764 | 875,012 |

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------------|-----|-----------------------|------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Clientes | (1) | 8,936,968 | 4,659,308 |
| Otras cuentas por cobrar | | 3,841 | 3,841 |
| | | 8,940,809 | 4,663,149 |

(1) Incluye principalmente US\$882,958 (US\$1,567,905 en el 2018) a Fideicomiso de Administración Macrolote Karibao, US\$3,918,182 (US\$1,535,467 en el 2018) a Fideicomiso Santana Loft y US\$3,845,522 (US\$1,201,456 en el 2018) a Fideicomiso Karibao Dos, con los cuales se ha celebrado contratos de construcción.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**J. INVENTARIOS:**

| | | Al 31 de diciembre de | |
|---------------|-----|------------------------------|------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Terrenos | (1) | 414,694 | 864,200 |
| Oficinas | (2) | 110,249 | 110,249 |
| Departamentos | (3) | 2,638,050 | 467,711 |
| | | <u>3,162,993</u> | <u>1,442,160</u> |

- (1) Incluye principalmente US\$401,694 por varias propiedades ubicadas en la urbanización Karibao, Cantón Playas.

El 31 de diciembre de 2019, se transfirió el costo del terreno del Proyecto Platinum Río (ubicado en la Urbanización "Mocolí Gardens"), a "Departamentos".

- (2) Corresponde a un parqueo ubicado en el Edificio Emporium y la oficina 3314 ubicada en el Edificio The Point. Estos inmuebles están disponibles para la venta, pero no hay ningún plan de venta que se espere culminar en el periodo corriente.
- (3) Corresponde al siguiente movimiento:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|-----------------------------------|-----|------------------------------|----------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Departamento Edificio Spazio 1303 | | 168,800 | 168,800 |
| Departamento Edificio Spazio 206 | | 16,555 | 16,555 |
| Departamento Edificio Spazio 0001 | | 282,356 | 282,356 |
| Edificio Platinum Río | (4) | 2,170,339 | |
| | | <u>2,638,050</u> | <u>467,711</u> |

- (4) Corresponde al siguiente movimiento:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------------------|--|------------------------------|-------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Saldo inicial | | | |
| Transferencia de terreno | | 851,200 | |
| Transferencia de costo de obra | | 1,800,842 | |
| (-) Ventas | | 481,703 | |
| Saldo final | | <u>2,170,339</u> | |

K. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|-------------------------|--|------------------------------|------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Anticipos a proveedores | | 313,151 | 439,058 |
| Anticipos por liquidar | | | 619,238 |
| | | <u>313,151</u> | <u>1,058,296</u> |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**L. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|------------------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Crédito tributario por retenciones de Impuesto al Valor Agregado | 680,507 | 516,661 |
| Crédito tributario por retenciones de Impuesto a la Renta (Ver Nota DD) | 403,902 | 189,600 |
| | 1,084,409 | 706,261 |

M. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

| | Terrenos | Inmuebles | Muebles y enseres | Equipos de oficina | Equipos de computación | Vehículos | Equipos de construcción | Total |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Costo | | | | | | | | |
| Saldo al 01-01-2018 | 2,967,475 | 403,409 | 19,667 | 20,624 | 69,698 | 606,661 | 41,759 | 4,329,493 |
| Adiciones | | | | 711 | 18,426 | 191,473 | 129,574 | 340,184 |
| (-) Ventas | | | | | | 87,392 | | 87,392 |
| (-) Bajas | | | | | | 112,432 | 4,665 | 117,097 |
| Revaluaciones | 397,090 | | | | | | | 397,090 |
| Saldo al 31-12-2018 | 3,364,565 | 403,409 | 19,667 | 21,335 | 88,124 | 798,510 | 186,668 | 4,862,278 |
| Adiciones | | | | 4,089 | 19,413 | 92,598 | 4,198 | 120,298 |
| (-) Ventas | | | | | | 29,115 | | 29,115 |
| (+/-) Reclasificaciones (1) | 1,712,385 | | | | | | | 1,712,385 |
| Revaluaciones (2) | 2,736,800 | 128,912 | | | | | | 2,865,712 |
| Saldo al 31-12-2019 | 4,388,980 | 532,321 | 19,667 | 25,424 | 107,537 | 861,993 | 170,866 | 6,106,788 |
| (-) Depreciación acumulada | | | | | | | | |
| Saldo al 01-01-2018 | | 43,358 | 10,837 | 12,436 | 65,389 | 491,195 | 18,210 | 641,425 |
| Adiciones | | 7,487 | 1,190 | 1,285 | 5,048 | 112,629 | 10,720 | 138,359 |
| (-) Ventas | | | | | | 84,047 | | 84,047 |
| (-) Bajas | | | | | | 55,787 | | 55,787 |
| Saldo al 31-12-2018 | | 50,845 | 12,027 | 13,721 | 70,437 | 463,990 | 28,930 | 638,950 |
| Adiciones | | 7,487 | 1,190 | 1,676 | 11,526 | 106,740 | 17,017 | 145,638 |
| (-) Ventas | | | | | | 29,116 | | 29,116 |
| Saldo al 31-12-2019 | | 58,332 | 13,217 | 15,397 | 81,963 | 541,614 | 45,947 | 756,470 |
| Saldo al 01-01-2018 | 2,967,475 | 360,051 | 8,830 | 8,188 | 4,309 | 315,666 | 23,549 | 3,688,068 |
| Saldo al 31-12-2018 | 3,364,565 | 352,564 | 7,840 | 7,614 | 17,687 | 334,520 | 137,738 | 4,222,328 |
| Saldo al 31-12-2019 | 4,388,980 | 473,989 | 6,450 | 10,027 | 25,574 | 320,379 | 124,919 | 5,350,318 |

- (1) Mediante escritura de constitución de fecha 21 de diciembre de 2018, la Compañía constituyó el fideicomiso denominado "Fideicomiso Mercantil Manglare", cuyo patrimonio autónomo corresponde al lote 3 de la mz. 31, ubicado en Puerto Hondo. Con fecha 9 de enero de 2019, el valor de este inmueble fue reclasificado a la cuenta "Derechos fiduciarios" (Ver Nota Q).
- (2) Con fecha 31 de mayo de 2019, se reconoció el valor razonable derivado del avalúo comercial realizado al terreno ubicado en la lotización La Matilde, km. 4 de la vía Milagro, y al inmueble que comprende una casa duplex ubicada en la 1era. Etapa de la Urbanización "Portofino" manzana 232 villa 26B.

Las revalorizaciones fueron realizadas por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con registro profesional No. 17-801, PA-2018-829 / PA-2018-808 / SCVS-RNP-723.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**N. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

| | | Al 31 de diciembre de | |
|----------------------------|-----|------------------------------|-------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Terrenos | | 98,130 | |
| Concesión | (1) | 616,954 | 616,954 |
| Edificios | (2) | 12,798,058 | 12,798,058 |
| Condominio | (3) | 471,885 | 471,885 |
| | | <u>13,985,027</u> | <u>13,886,897</u> |
| (-) Amortización acumulada | (1) | 393,512 | 344,323 |
| | | <u>13,591,515</u> | <u>13,542,574</u> |

- (1) Corresponde a adecuaciones realizadas en 12 locales ubicados en Centro Comercial Aeroplaça, las cuales se amortizan durante cada período económico. A continuación, el movimiento de la amortización acumulada:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|---------------|--|------------------------------|----------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Saldo inicial | | 344,323 | 295,134 |
| Incremento | | 49,189 | 49,189 |
| Saldo final | | <u>393,512</u> | <u>344,323</u> |

- (2) Corresponde al inmueble destinado para estación de servicio de gasolinera ubicado en la avenida 25 de Julio y calle Rosa Aguilera en la ciudad de Guayaquil. En 2018, se registró un ajuste por US\$5,783,494 para llegar al valor determinado por el perito valuador arquitecto Mario Polit con registro profesional No. G-287 y SC-RNP-2-NO-074.
- (3) Corresponde a Penthouse ubicado en el Condominio Platinum 1.

O. OBRAS EN PROCESO:

Corresponde a los costos incurridos en la ejecución de los contratos de construcción, que incluyen costo de mano de obra y supervisión, materiales usados, costos de traslado de planta, equipo y materiales, alquiler de planta y equipos, y todos aquellos costos relacionados directamente con las obras que se encuentran en proceso y que se trasladarán a inventarios cuando éstas hayan concluido.

| | | Al 31 de diciembre de | |
|-----------------------------------|-----|------------------------------|------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Mano de obra | | 192,112 | 1,376,429 |
| Materiales de construcción | | 538,318 | 1,946,724 |
| Alquiler de maquinarias | | 61,510 | 57,369 |
| Costos por recuperar | | 2,788,445 | 3,094,199 |
| Transporte | | 17,073 | 34,469 |
| Trámites legales | | 14,063 | 32,413 |
| Anticipos de obras | | 1,751,187 | 671,925 |
| Gastos indirectos administrativos | | 8,757 | 9,257 |
| Reajuste de precios | | | 39,412 |
| IVA cargado al costo | | 26,949 | |
| Otros gastos en obra | (1) | 1,501,063 | 1,003,596 |
| | | <u>6,899,477</u> | <u>8,265,793</u> |

- (1) Incluye principalmente honorarios por fiscalización de obras, pólizas de seguro, equipos de seguridad y otros relacionados a las obras en proceso.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**P. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

| | | Al 31 de diciembre de | |
|------------------------|-----|-----------------------|----------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Terceros | (1) | 248,238 | 167,284 |
| Otras de menor cuantía | | 9,500 | 5,500 |
| | | <u>257,738</u> | <u>172,784</u> |

(1) Comprende a varios préstamos que no generan intereses y ni fecha de vencimiento definida.

Q. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde a los derechos asociados al Fideicomiso Mercantil Manglare, donde la Compañía actúa como Constituyente y Beneficiario con una participación del 50%. (Ver Nota FF).

R. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------------------|-----|-----------------------|------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Sobregiros | | 107,170 | 194,980 |
| Tarjeta de crédito corporativa | | 13,439 | 27,588 |
| Préstamos bancarios | (1) | 10,834,540 | 7,138,049 |
| | | <u>10,955,149</u> | <u>7,360,617</u> |

(1) A continuación, el movimiento:

| Institución | Fecha de | Fecha de | Monto | Tasa | Al 31 de diciembre de | |
|------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------------|
| | Emisión | vencimiento | US\$ | Interés | 2019 | 2018 |
| Banco Bolivariano C.A | 27/06/2014 | 26/06/2019 | 777,000 | 9.62% | | 252,937 |
| Banco Bolivariano C.A | 26/06/2017 | 02/07/2020 | 450,000 | 9.33% | 97,339 | |
| Banco Bolivariano C.A | 31/05/2019 | 06/06/2022 | 1,000,000 | 9.33% | 833,333 | |
| Banco Bolivariano C.A | 23/12/2019 | 23/03/2020 | 100,000 | 9.33% | 100,000 | |
| Banco de la Producción S.A. | 10/05/2016 | 25/04/2019 | 29,990 | 11.23% | | 3,850 |
| Banco de la Producción S.A. | 18/07/2017 | 09/01/2019 | 450,000 | 8.95% | | 26,613 |
| Banco de la Producción S.A. | 28/03/2018 | 17/03/2020 | 34,990 | 11.23% (2) | 4,813 | 22,783 |
| Banco de la Producción S.A. (aval) | 20/07/2018 | 19/01/2019 | 305,244 | n/a | | 305,244 |
| Banco de la Producción S.A. | 13/08/2018 | 28/07/2021 | 30,000 | 11.23% (2) | 17,898 | 27,142 |
| Banco de la Producción S.A. | 22/08/2018 | 06/08/2021 | 33,990 | 11.23% (2) | 20,285 | 30,752 |
| Banco de la Producción S.A. | 04/10/2018 | 23/09/2020 | 10,490 | 11.23% (2) | 4,214 | 9,703 |
| Banco de la Producción S.A. | 04/10/2018 | 01/02/2018 | 199,826 | 2.00% | | 199,826 |
| Banco de la Producción S.A. | 15/11/2018 | 22/11/2018 | 550,000 | 9.33% | | 550,000 |
| Banco de la Producción S.A. | 28/11/2018 | 05/12/2018 | 550,000 | 9.33% | | 550,000 |
| Banco de la Producción S.A. | 31/05/2019 | 30/03/2020 | 500,000 | 9.26% (2) | 500,000 | |
| Banco de la Producción S.A. | 11/12/2019 | 07/12/2020 | 95,000 | 9.02% (2) | 95,000 | |
| Banco de la Producción S.A. | 31/10/2019 | 17/10/2022 | 31,000 | 11.23% (2) | 30,292 | |
| Banco de la Producción S.A. | 30/08/2019 | 24/08/2020 | 562,000 | 9.33% (2) | 562,000 | |
| Banco de la Producción S.A. | 23/05/2019 | 18/05/2020 | 200,000 | 8.95% (2) | 85,504 | |
| Banco de la Producción S.A. | 09/05/2019 | 25/04/2022 | 50,000 | 11.23% (2) | 41,544 | |
| Banco de la Producción S.A. | 15/01/2019 | 04/01/2021 | 14,990 | 8.95% (2) | 8,450 | |
| Banco del Pacifico S.A | 04/04/2017 | 19/03/2020 | 1,000,000 | 8.95% (3) | 93,239 | 446,346 |
| Banco del Pacifico S.A. | 19/04/2017 | 08/03/2025 | 5,600,000 | 8.95% (3) | 4,132,305 | 4,712,853 |
| Banco del Pacifico S.A | 29/08/2019 | 13/08/2022 | 1,000,000 | 8.95% | 901,638 | |
| Banco Guayaquil S.A | 04/10/2019 | 04/01/2020 | 3,000,000 | 8.75% | 3,000,000 | |
| Banco Pichincha C.A. | 27/06/2019 | 26/06/2020 | 600,000 | 8.95% (4) | 308,686 | |
| | | | | | 10,834,540 | 7,138,049 |
| | | | (-) Porción corriente | | 6,241,700 | 2,770,120 |
| | | | | | <u>4,592,840</u> | <u>4,367,929</u> |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**R. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:** (Continuación)

- (2) Estas obligaciones están garantizadas con prendas industriales de vehículos, hipoteca y garantías personales de los Socios.
- (3) Estas obligaciones están respaldadas con hipoteca sobre terreno en Milagro y estación de Servicio Petrocomercial Guayaquil.
- (4) Esta obligación está garantizada con hipotecarias abiertas.

S. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

| | Al 31 de diciembre de | |
|-------------|-----------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Proveedores | 4,158,262 | 3,137,841 |
| | <u>4,158,262</u> | <u>3,137,841</u> |

T. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|-----------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Con la administración tributaria | 179,850 | 159,102 |
| Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | 34,785 | 57,263 |
| Beneficios sociales | 15,555 | 647,716 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio (Ver Nota DD) | 41,128 | 39,538 |
| | <u>271,318</u> | <u>903,619</u> |

U. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A TERCEROS:

Corresponde a las siguientes obligaciones con terceros:

| Acreedor | Fecha | | Monto US\$ | Al 31 de diciembre de | |
|-----------------------------|------------|-------------|---------------|-----------------------|----------------|
| | Concesión | Vencimiento | | 2019 | 2018 |
| Patricia Rodríguez Chiquito | 27/06/2018 | 27/06/2021 | 330,000 (1) | 330,000 | 330,000 |
| Otros | | | | 135 | 135 |
| | | | | <u>330,135</u> | <u>330,135</u> |

- (1) Corresponde a contrato de mutuo o préstamo celebrado originalmente el 27 de marzo de 2017. Con fecha 27 de junio de 2018, se suscribió un adendum al contrato, con el cual se amplía el plazo a 3 años, a razón del 8% de interés anual.

V. INGRESOS DIFERIDOS:

Corresponde a subarriendo de espacio de 300 m2 ubicado en la Av. de las Américas, facturado por anticipado a Banco Bolivariano C.A., y que se devenga en base al plazo de vigencia del respectivo contrato, esto es, por 13 años.

| | Al 31 de diciembre de | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Saldo inicial | 141,967 | 169,008 |
| (-) Devengo | 27,041 | 27,041 |
| Saldo final | <u>114,926</u> | <u>141,967</u> |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**W. PASIVOS DE CONTRATOS:**

Corresponde a anticipos recibidos de clientes para avances de obra que se liquidarán al término de las construcciones o se realicen las ventas de inmuebles. A continuación, el detalle:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|--------------------------------------|-----|------------------------------|------------------|
| | | 2019 | 2018 |
| Interpetroleum S.A. | (1) | 1,134,357 | |
| Nationalfoods S.A. | (2) | 10,000 | 856,192 |
| Mocolí Garden | (3) | 699,413 | 336,065 |
| Santana Loft(Ver Nota GG) | | 255,387 | 2,167,863 |
| Karibao complementarias(Ver Nota GG) | | 396,235 | 587,226 |
| Arawa(Ver Nota GG) | | | 3,291,836 |
| Parqueos Ciudad del Río(Ver Nota GG) | (4) | 500,000 | |
| Lobby Solca (Ver Nota GG) | | 534,854 | |
| Restaurante The Point | | 200,000 | |
| Otros de menor cuantía | | 2,664,109 | 2,034,368 |
| | | <u>6,394,355</u> | <u>9,273,550</u> |

- (1) Corresponde a valores entregados en calidad de anticipos por contrato de promesa de compra-venta de bien inmueble consistente en galpón y patio de bodegas ubicado en Av. 25 de julio y calle 55S-E (estación de servicios de combustible Petrocomercial).
- (2) Mediante escritura de cesión de derechos y obligaciones de fecha 21 de diciembre de 2018, la Compañía cede a título oneroso a favor de National foods S.A.US\$856,192, equivalentes al 50% de los derechos sobre el fideicomiso denominado "Fideicomiso Mercantil Manglare" (Ver Nota FF).
- (3) Corresponde a abonos recibidos por la compra de departamentos del Edificio Platinum Río.
- (4) Corresponde a fondo rotativo relacionado con el proyecto inmobiliario contratado con el Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río.

X. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 250,000 participaciones comunes, autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones: Representa aportes en efectivo con el propósito de incrementar el capital social de la Compañía. Mediante convenio de fecha 30 de diciembre de 2019, la Compañía Deگو S.A. aportó US\$1,450,000, mediante la compensación de acreencias. Con fecha 19 y 20 de junio de 2019, se restituyeron los aportes efectuados por uno de los Socios por US\$1,200,000 y la Compañía Deگو S.A. por US\$1,000,000.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**X. PATRIMONIO:** (Continuación)

Otros resultados integrales: En esta cuenta se acumulan los efectos de las mediciones a valor razonable de terrenos y edificaciones (elementos de propiedades, planta y equipo).

Reserva de capital: Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de marzo de 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria. El saldo acreedor puede ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía, tal como lo establece la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007.

Adopción por primera vez de las NIIF: En esta cuenta se registran los ajustes realizados al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, el saldo deudor de esta subcuenta puede ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores: El saldo de esta cuenta está a disposición de los Socios.

Y. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

| | | Años terminados al | |
|--------------------|-----|---------------------------|-------------------|
| | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Venta de inmuebles | (1) | 25,689,836 | 19,504,359 |
| Arriendos | (2) | 962,514 | 898,844 |
| Expensas | | 18,968 | 13,113 |
| | | <u>26,671,318</u> | <u>20,416,316</u> |

(1) A continuación, el detalle:

| | Años terminados al | |
|------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Karibao Playa | 697,642 | 1,271,968 |
| Santana Loft | 10,453,337 | 11,245,436 |
| Arawa | 9,343,890 | 4,307,228 |
| Inmuebles | 682,906 | 1,075,000 |
| Otras de menor cuantía | 4,512,061 | 1,604,727 |
| | <u>25,689,836</u> | <u>19,504,359</u> |

(2) Corresponde arriendos de oficinas y galpón.

Z. COSTO DE VENTAS:

| | Años terminados al | |
|----------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Inmuebles | 481,703 | 765,860 |
| Construcciones | 20,123,069 | 14,046,963 |
| Mano de obra | 3,150,161 | 2,250,708 |
| | <u>23,754,933</u> | <u>17,063,531</u> |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**AA. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

| | Años terminados al | |
|--|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Sueldos y salarios | 525,998 | 397,576 |
| Beneficios sociales e indemnizaciones | 242,949 | 326,326 |
| Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | 93,499 | 71,527 |
| Honorarios profesionales (1) | 822,526 | 522,851 |
| Arrendamientos | 58,804 | 67,065 |
| Mantenimiento y reparaciones | 106,314 | 103,136 |
| Combustible | 8,942 | 8,627 |
| Suministros y materiales | 7,414 | 20,719 |
| Seguros y reaseguros | 23,714 | 44,549 |
| Depreciaciones | 145,636 | 138,359 |
| Amortizaciones | 49,189 | 49,189 |
| Servicios públicos | 5,086 | 6,017 |
| Publicidad y propaganda | 6,590 | 17,307 |
| Gastos de gestión | 27,408 | 33,496 |
| Impuestos y contribuciones | 121,211 | 84,928 |
| Gastos de viaje | 8,575 | 196 |
| Otros pagos de bienes y servicios (2) | 630,931 | 550,695 |
| | <u>2,884,786</u> | <u>2,442,563</u> |

(1) Incluye principalmente US\$398,804 por honorarios legales y US\$392,435 por honorarios servicios administrativos.

(2) Incluye principalmente US\$412,100 (US\$410,517 en el 2018) por servicios de representación, gestión y asesorías.

BB. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS, NETO:

| | Años terminados al | |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| <u>Ingresos financieros:</u> | | |
| Intereses ganados | 159,244 | 73,814 |
| | <u>159,244</u> | <u>73,814</u> |
| <u>Gastos financieros:</u> | | |
| Comisiones | 12,397 | 18,291 |
| Intereses pagados | 738,047 | 696,373 |
| | <u>750,444</u> | <u>714,664</u> |
| | <u>(591,200)</u> | <u>(640,850)</u> |

CC. OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO:

| | Años terminados al | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| <u>Otros ingresos:</u> | | |
| Remodelaciones y adecuaciones | 15,127 | 5,268 |
| Venta de propiedades, planta y equipo | 18,857 | 127,674 |
| Otros ingresos no operacionales (1) | 1,003,620 | 144 |
| | <u>1,037,604</u> | <u>133,086</u> |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**CC. OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO:(Continuación)**

| | Años terminados al | |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Otros gastos: | | |
| Intereses y multas | 11,659 | 53,737 |
| Impuestos asumidos | 5,538 | 3,564 |
| Gastos sin soporte | 176,203 | 79,900 |
| Baja de cuentas por cobrar | 10,000 | 1,568 |
| Otros gastos no operacionales | 414 | 102 |
| | <u>203,814</u> | <u>138,871</u> |
| | <u>833,790</u> | <u>(5,785)</u> |

(1) Incluye principalmente US\$984,719 por acuerdo de arbitraje entre la Compañía y su relacionada Deگو S.A.

DD. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta, fue el siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Utilidad neta del ejercicio | 274,189 | 263,587 |
| Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades | 41,128 | 39,538 |
| Utilidad gravable | 233,061 | 224,049 |
| <i>Más: Gastos no deducibles</i> | | |
| Diferencias permanentes (1) | 203,812 | 138,872 |
| Base imponible del impuesto a la renta | 436,873 | 362,921 |
| Impuesto a la Renta causado (2) | 109,218 | 90,730 |
| Tarifa de Impuesto a la Renta | 25% | 25% |

(1) Incluye principalmente US\$176,203 (US\$79,830 en el 2018) por gastos sin soporte, US\$11,659 (US\$53,737 en el 2018) por multas e intereses por mora.

(2) A continuación, la conciliación entre el impuesto a la renta causado e impuesto a la renta por pagar:

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Impuesto a la Renta causado | 109,218 | 90,730 |
| Anticipo de Impuesto a la Renta | 19,756 | 144,788 |
| Impuesto a la Renta definitivo | 109,218 | 144,788 |
| <i>Menos: Crédito tributario</i> | | |
| Saldo de anticipo de Impuesto a la Renta | 89,463 | 88,432 |
| Retenciones en la fuente | 303,765 | 254,303 |
| Crédito tributario años anteriores | 189,600 | 23,729 |
| Saldo a favor del Compañía | <u>(403,902)</u> | <u>(189,600)</u> |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**EE. PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con relacionadas, todas locales:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|------------------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Cuentas y documentos por cobrar corrientes: | | |
| Macriben S.A. | 151,957 | 184,459 |
| Socio | 16,055 | |
| | <u>168,012</u> | <u>184,459</u> |
| Cuentas y documentos por cobrar no corrientes: | | |
| Linavec S.A. | 6,375 | 1,600 |
| Gromar S.A. | 142,943 | 142,943 |
| Inmdexsa S.A. | 142,925 | 142,925 |
| Congesnor Construcciones y Gestión C. Ltda. | 39,683 | 11,012 |
| Socios | 314,010 | 289,451 |
| | <u>645,936</u> | <u>587,931</u> |
| Cuentas y documentos por pagar no corrientes: | | |
| Inmobarandua S.A. | (1) 22,772 | 24,678 |
| Consortio AMB | (1) 64,851 | 92,298 |
| Dego S.A. | (1) 1,051,524 | 272,152 |
| Socios | 1,303,657 | 139,982 |
| | <u>2,442,804</u> | <u>529,110</u> |

(1) Corresponden a préstamos para capital de trabajo. No tienen fecha de vencimiento definida ni generan interés.

FF. FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE:

| | |
|---|---|
| Fecha de constitución | : 21 de diciembre de 2018 |
| Constituyentes | : Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. (50%) Nationalfoods S.A. (50%) |
| Beneficiarios | : Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. (50%) Nationalfoods S.A. (50%) |
| Objeto | : Ejecución del proyecto inmobiliario "Manglare", con el dinero o recursos aportados por los Constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, recibidos de los prominentes compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato. |
| Patrimonio autónomo | : Lote 3 de la manzana 31. ubicado en Puerto Hondo, Parroquia Tarqui |
| Fechas de iniciación de la etapa de construcción | : En el mes 12 se estima comenzar las obras de construcción de villas del Proyecto Manglare. |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**GG. PRINCIPALES CONTRATOS CON CLIENTES:****OBRAS COMPLEMENTARIAS DE LA URBANIZACIÓN KARIBAO**

| | |
|------------------------------|---|
| Contratante | : Fideicomiso Inmobiliario Karibao |
| Contratista | : Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. |
| Gerencia del proyecto | : Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. |
| Fecha | : 20 de enero de 2017 |
| Objeto | : Obras complementarias de la Urbanización Karibao Playas y Obra de Laguna: Karibao Playa (Obra Gris, Ingeniería especializada, ventilación, audio y video, equipos de piscina - jacuzzi, acabados del club, malecón, planta de tratamiento, lotes y vías, vial de acceso, obra civil urbanización, infraestructura hidrosanitaria, infraestructura telecomunicaciones, red de riego. Obras Laguna.- Laguna, Obra civil Urbanización, Hidrosanitaria, Eléctrica. |
| Monto | : US\$9,098,000 incluido IVA |
| Forma de pago | : El 65% en efectivo y el 35% en especie mediante la entrega de bienes inmueble del Fideicomiso o de Pronobis. El Constructor incluirá en la primera planilla US\$550,767.05 que corresponde al pago total por la ejecución del Contrato suscrito el 9 de diciembre de 2016 del numeral 2.6, cuyo precio se imputa al presente contrato. Las partes declaran que, el valor de US\$550,767 ha sido abonado en la cantidad de US\$526,611 y acuerdan la devolución del fondo de garantía retenido en efectivo por US\$24,156. Por consiguiente, las partes aceptan que en la primera planilla a presentarse se retenga por concepto de canje el 35% y, a su vez de éste el 5% que corresponde a fondo de garantía. |

EDIFICIO SANTANA LOFTS

| | |
|------------------------------|--|
| Contratante | : Fideicomiso Santana Loft |
| Contratista | : Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. |
| Gerencia del proyecto | : Promotores Inmobiliarios Pronobis |
| Fecha | : 12 de octubre de 2017 |
| Objeto | : Construcción integral (cimentación, estructura, obra gris, albañilería, acabados, ingenierías y otros) del edificio Santana Lofts, con las características establecidas en los planos, especificaciones técnicas, memorias y diseños que forman parte del presente contrato. |
| Monto | : US\$25,201,630 incluido IVA |
| Forma de pago | : El 40% del precio (antes IVA) esto es US\$9,000,582 por concepto de anticipo, se pagará mediante la entrega de US\$4,947,042 en efectivo, una vez que se haya decretado el punto de equilibrio del Proyecto y previo la entrega de la póliza por buen uso del anticipo y US\$4,053,539.98 mediante la emisión y entrega de cartas de crédito otorgadas por la entidad Bancaria que el Contratante determine. El saldo se pagará bajo la metodología de avance de obra previa presentación de las planillas mensuales y la factura correspondiente, donde se dejará evidenciado la amortización del anticipo. De este saldo se deja establecido que el 7.5% será pagado en especie mediante la entrega de bienes inmuebles de propiedad del fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el contrato marco firmado y el 5% será retenido como fondo de garantía que luego de terminada de obra será canjeando por bienes, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula novena. Los valores retenidos incluyendo el canje y el fondo de garantía será sobre el total de la factura. |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**GG. PRINCIPALES CONTRATOS CON CLIENTES:** (Continuación)**EDIFICIO ARAWA**

| | |
|------------------------------|---|
| Contratante | : Fideicomiso Karibao Dos |
| Contratista | : Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. |
| Gerencia del proyecto | : Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. |
| Fecha | : 13 de abril de 2018 |
| Objeto | : Contrata la construcción integral (cimentación, estructura, obra gris, albañilería, acabados, ingenierías y otros) del edificio Arawa, con las características establecidas en los planos, especificaciones técnicas, memorias y diseños que forman parte del presente contrato. |
| Monto | : US\$21,202,341 incluido IVA |
| Forma de pago | : Un anticipo de US\$6,360,702 corresponde al 30% del total del contrato que será pagado de la siguiente manera: a.1. US\$4,000,000 en efectivo una vez que el fideicomiso haya decretado el punto de equilibrio y contra la entrega de la póliza de buen uso de anticipo; a.2. US\$2,360,702 en efectivo en un plazo máximo de 60 días y una vez que el Fideicomiso haya recibido los fondos provenientes del crédito otorgado por el Banco para el desarrollo del proyecto y contra la entrega de la póliza de buen uso de anticipo. El valor de US\$5,316,840 esto es 25.08% del precio total del contrato, se pagará con bienes inmuebles ubicados en el Edificio Arawa, de acuerdo con lo detallado en el anexo "Bienes definidos para el canje". |

NUEVO LOBBY ENTRADA PRINCIPAL DEL HOSPITAL ONCOLÓGICO NACIONAL "DR. JUAN TANCA MARENGO" DE SOLCA

| | |
|----------------------|---|
| Contratante | : Sociedad de Lucha Contra el Cáncer del Ecuador - SOLCA |
| Contratista | : Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. |
| Fecha | : 15 de enero de 2019 |
| Objeto | : Construir las edificaciones e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento de la nueva infraestructura, teniendo para ello la referencia de los planos del diseño arquitectónico, las especificaciones constantes en las bases del concurso con el que fue adjudicada la construcción de la obra y las recomendaciones y propuesta presentada por la contratista. |
| Monto | : US\$738,257 más IVA |
| Forma de pago | : Anticipo del 40%, previa entrega de las garantías correspondientes, el mismo que se amortizará (en el mismo porcentaje) de las planillas de avance de obra que se presenten al pago. El saldo será pagado contra planillas de avance de obra, debidamente liquidadas en sitio, por la Fiscalización, serán gestionadas para el pago por la Administración del contrato. |
| Plazo | : El contratista se compromete a entregar la obra totalmente concluida en un plazo de 105 días, contados a partir de la firma del contrato. |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**GG. PRINCIPALES CONTRATOS CON CLIENTES:** (Continuación)**PARQUEOS CIUDAD DEL RÍO**

| | |
|------------------------------|---|
| Contratante | : Fideicomiso Parques Ciudad del Río |
| Contratista | : Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. |
| Gerencia del proyecto | : Promotores Inmobiliarios Pronobis |
| Fecha | : 15 de febrero de 2019 |
| Objeto | : Construcción del Proyecto de un edificio de parques, que incluye planta baja y cuatro pisos para parques, para que bajo el sistema de Administración Delegada realice la construcción, sujetándose a los planos arquitectónicos, normas técnicas establecidas en las especificaciones y memorias técnicas del Proyecto. |
| Honorarios | : 6.25% sobre el costo total de la edificación de la obra antes de IVA |
| Forma de pago | : Los honorarios se pagarán de acuerdo con el avance de obra. |
| Plazo | : La obra será culminada y entregada al contratista en un plazo máximo de 18 meses. |

HH. REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Posterior a la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, la Administración de la Compañía decidió restablecer sus estados financieros de manera retrospectiva, según requiere la NIC 8, reclasificando varios saldos para permitir la comparabilidad con las cifras al 31 de diciembre de 2019.

Las siguientes cuentas de los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 han sido restablecidas de la siguiente manera:

| | <u>Reportado</u> | <u>Debe</u> | <u>Haber</u> | <u>Reexpresado</u> |
|---|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <u>ACTIVOS</u> | | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | | |
| Efectivo y equivalente al efectivo | 1,367,722 | | | 1,367,722 |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados | 4,663,149 | | | 4,663,149 |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados | 184,459 | | | 184,459 |
| Otras cuentas y documentos por cobrar | 51,055 | | | 51,055 |
| Inventarios | 3,154,545 | | 1,712,385 | 1,442,160 |
| Servicios y otros pagos anticipados | 1,058,296 | | | 1,058,296 |
| Activos por impuestos corrientes | 706,261 | | | 706,261 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 11,185,487 | | | 9,473,102 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | | |
| Propiedades, planta y equipo | 2,376,158 | 1,846,170 | | 4,222,328 |
| Propiedades de inversión | 13,676,359 | | 133,785 | 13,542,574 |
| Obras en proceso | 8,265,793 | | | 8,265,793 |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados | 587,931 | | | 587,931 |
| Otras cuentas y documentos por cobrar | 172,784 | | | 172,784 |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | 73,658 | | | 73,658 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 25,152,683 | | | 26,865,068 |
| TOTAL ACTIVOS | 36,338,170 | 1,846,170 | 1,846,170 | 36,338,170 |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**HH. REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:(Continuación)**

| | Reportado | Debe | Haber | Reexpresado |
|--|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | | |
| Obligaciones con instituciones financieras | 2,965,100 | | 27,588 | 2,992,688 |
| Cuentas y documentos por pagar no relacionados | 3,165,429 | 27,588 | | 3,193,017 |
| Otras obligaciones corrientes | 903,619 | | | 903,619 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 7,034,148 | | | 7,034,148 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | | |
| Obligaciones con instituciones financieras | 4,367,929 | | | 4,367,929 |
| Cuentas y documentos por pagar relacionados | 529,110 | | | 529,110 |
| Cuentas y documentos por pagar terceros | 330,135 | | | 330,135 |
| Ingresos diferidos | 141,967 | | | 141,967 |
| Pasivos de contratos | 9,273,550 | | | 9,273,550 |
| Otros pasivos | 31,637 | | | 31,637 |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | 14,674,328 | | | 14,674,328 |
| PATRIMONIO | | | | |
| Capital social | 250,000 | | | 250,000 |
| Aporte para futuras capitalizaciones | 4,148,517 | | | 4,148,517 |
| Reserva legal | 138,042 | | | 138,042 |
| Reserva por valuación | 6,732,764 | 6,732,764 | | - |
| Otros resultados integrales | | | 949,270 | 949,270 |
| Resultados acumulados | 3,360,371 | | 5,783,494 | 9,143,865 |
| TOTAL PATRIMONIO | 14,629,694 | | | 14,629,694 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | 36,338,170 | 6,760,352 | 6,760,352 | 36,338,170 |

II. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

| Exenciones | Deducciones | Otros |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuariales formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y posgrado entregados a Instituciones de Educación Superior. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. ➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores. |

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**II. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**(Continuación)

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

JJ. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y;
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

KK. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, producto de la inevitable recesión económica que se espera, se prevé una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

**PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL
AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

A los Socios

ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo implementados por **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015. Tales revisiones son realizadas con el propósito de asistir a la Administración en la verificación del cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, expedida mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre de 2019.
2. Nuestra revisión se efectuó sobre la base de pruebas selectivas, por lo que no incluyó la revisión de todas las transacciones y saldos que sirven de base para la preparación de los formularios mencionados. Los siguientes son los procedimientos convenidos y resultados obtenidos:

- 2.1. Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Resultados: Mediante Expediente No. 27856 y Código No. 11855, el 29 de mayo de 2013, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros otorgó la calificación y código de registro al Sr. Oscar Javier Chávez Sala o como Oficial de Cumplimiento de la Compañía.

- 2.2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

Resultados: La Compañía cuenta con el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, y Código de Ética aprobado por los Socios el 22 de julio de 2016; última actualización el 26 de marzo de 2019.

- 2.3. En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.

Resultados: La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfui@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



- 2.4. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

Resultados: El informe anual de actividades, correspondiente al año 2019, fue preparado por el Oficial de Cumplimiento el 25 de mayo de 2020, y será puesto a consideración de la Junta de Socios para su aprobación.

- 2.5. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- a) *Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes del Fideicomiso, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.*

Resultados: Se procedió a consolidar las transacciones individuales y conjuntas de los meses de enero, marzo, mayo, agosto, octubre y diciembre de 2019, determinando que existen operaciones que superaron el umbral establecido por la norma.

- b) *Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.*

Resultados: El Oficial de Cumplimiento proporcionó los reportes RESU para la revisión de auditoría.

- c) *Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en el mes correspondiente.*

Resultados: De la muestra escogida, confirmamos que el Oficial de Cumplimiento cumplió con el envío de los RESU, en los plazos previstos por la norma.

- d) *Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes y revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.*

Resultados: De la muestra escogida, confirmamos que la Compañía ha cumplido con el debido proceso, determinado en la norma vigente, aplicando los procedimientos previstos en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, y Código de Ética.

- 2.6. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: Durante nuestra inspección física, no evidenciamos debilidades significativas en la seguridad y custodia de los expedientes proporcionados para revisión.

- 2.7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Resultados: A la fecha de este informe, la Compañía se encuentra en proceso de actualización de su matriz de riesgos.

3. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

24 de junio de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKFEcuador K co.

Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade
Socio