



ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresadas en US Dólares)

**A. ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA.:**

Fue constituida el 11 de enero de 1990, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Decimo Quinta del Cantón Guayaquil, Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 5 de marzo de 1995.

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

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de diciembre del 2011 reformo sus estatutos a prestar servicios de asesoría y consultoría en la área de la construcción e ingeniería civil, ambiental, técnica, tecnológica, contable, jurídica, económica, financiera, agrícola, y todo tipo de consultoría. y aumento el capital social a US\$10,000.00 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de diciembre del 2012.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y a partir del ejercicio económico 2011, de acuerdo con las **Normas Internacionales de Información Financiera**, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

**Base de preparación y presentación:** Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011 (Ver Nota N).

**Activos financieros:** Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones bursátiles y otros instrumentos financieros derivados.

La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

**Los inventarios:** corresponden a los terrenos e inmuebles a nombre de la compañía para la venta, los que están registrados al costo de adquisición.

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA.**

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:** (Continuación)

Las inversiones permanentes: Se registran a su valor de adquisición y se ajustan a valor patrimonial proporcional. De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.18, los ajustes al valor patrimonial proporcional se deben registrar en una cuenta de resultados.

Las propiedades, planta y equipos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Para la adaptación a NIIF, se valuaron los bienes a través de peritos calificados, según lo permite el párrafo 31 de NIIF 16. El efecto del avalúo, que fue un incremento en el valor neto, se registró en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinan sobre la base de los años de vida útil establecidos por los peritos valuadores, según párrafo 50 de NIIF 16.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

A ctivos	Años
Edificios	20
Vehículos	5
Equipos de Oficina	10
Muebles de Oficina	10
Equipos de Computación	3
Otros activos	10
Obras en proceso	(*)

(\*) Las obras en procesos no son depreciables, hasta tanto la compañía entre a explotarlos o utilizarlos económicoamente, mientras tanto este tipo de activos se contabilizarán en una cuenta llamada obra en proceso.

Obligaciones laborales: Se originan en disposiciones laborales vigentes y, se registran contra resultados las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Pasivos diferidos: Se originan por anticipos de clientes para avance de obra, los mismos que se liquidan cuando concluye la misma.

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método de obra terminada.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el US Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Caja	441.94	8,737.61
Bancos locales	(1) 299,664.60	306,905.47
	<hr/> 300,106.54	<hr/> 315,643.08

(1) Corresponden principalmente U\$S 274,931.11 disponibles en el Banco Bolivariano.

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA.**

**D. INVERSIONES TEMPORALES:**

Corresponde a colocaciones de fondos efectuada en Banco Internacional con vencimiento 6 de marzo del 2013 e intereses 4.10%, endosables, o negociables.

**E. CUENTAS POR COBRAR:**

El saldo de esta cuenta se descompone de los siguientes valores:

	AL 31 de diciembre del	
	2012	2011
Clientes varios	(1) 463,745.17	166,574.97
Crédito tributario	(2) 66,257.26	113,372.88
	<b>530,002.43</b>	<b>279,947.85</b>

(1) Por servicios de construcción y remodelación incluyen principalmente US\$107,590.10 (para el 2011 US\$85,056.83) a cobrar a Servicios Hospitalarios S.A.; US\$44,355.30 (para el 2010 US\$71,874.24) por cobrar a la Empresa Alboteotone Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.; US\$128,680.34 Consorcio EBC; US\$71,204.29 Consorcio Congesnort.

(2) Corresponde a retenciones en la fuente del impuesto a la renta por el año 2012.

**F. INVENTARIOS:**

Representan propiedades (terrenos por US\$432,195.92 y edificios US\$1,053,040.23) mantenidos bajo la modalidad arrendamiento financiero y para la venta. En el 2011 corresponde a lotes de terreno para la venta por US\$137,152.60 y US\$80,000.00 en Mocoli Golf Club y Santa María Casa Grande respectivamente; y, US\$191,558.40 y US\$108,827.55 a Casa DUPLEX y Consultorio #302 en la Torre Alfa respectivamente.

**G. PROPIEDAD Y EQUIPOS:**

A continuación se detalla el movimiento de esta cuenta durante el 2012:

	Saldo al 01/01/2012	Adiciones	Ventas/Bajas	Saldo al 31/12/2012
Edificios	(1) 208,124.10			208,124.10
Vehículos	483,087.70		(34,958.66)	448,129.04
Equipos de oficina	9,886.92			9,886.92
Muebles y enseres	8,621.44			8,621.44
Equipos de				
Computación	21,970.29	7,849.42		29,819.71
Otros Activos fijos	9,264.96	11,795.00		21,059.96
	<b>740,955.41</b>	<b>19,644.42</b>	<b>(34,958.66)</b>	<b>725,641.17</b>
(-) Depreciación acumulada	(1) (178,604.61)	(78,756.87)	12,730.65	(244,630.83)
<b>SubTotal Activos Fijos</b>	<b>562,350.80</b>	<b>(59,112.45)</b>	<b>(22,228.01)</b>	<b>481,010.34</b>
Obras en Proceso	150,000.00			150,000.00
<b>Total Activos Fijos</b>	<b>712,350.80</b>	<b>(59,112.45)</b>	<b>(22,228.01)</b>	<b>631,010.34</b>

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SOCIA. LTDA.**

**G. PROPIEDADES Y EQUIPOS:** (Continuación)

(1) Dentro del proceso de implementación NIIF se revaluaron los bienes, cuyo efecto neto fue un incremento de US\$519,403.98.

**H. OBRAS EN PROCESO Y OTROS ACTIVOS:**

Representan US\$367,641.14 a costos incurridos por los contratos de construcción adquiridos los cuales 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 trasladaran a resultados cuando hayan concluido. En el 2011 representó US\$2,201,379.80.

**I. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

Corresponden a préstamos otorgados a los socios, estos saldos no poseen fecha de vencimiento y no generan intereses.

**J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

En esta cuenta se incluyen los siguientes valores:

	<b>A 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Proveedores nacionales	(1) 235,550.11	140,284.49
Fiscales	(2) 11,135.72	57,024.73
Beneficios sociales	2,200.28	1,412.22
	<b>248,886.11</b>	<b>198,721.44</b>

(1) Incluyen principalmente US\$36,408.45 Acería; US\$14,383.91 Imporline; US\$24,226.86 Ancascorp; US\$19,967.54 Centuriosa; US\$46,116.58 Aga; US\$5,209.97 Xibert; US\$4,703.20 Vikingotec; US\$5,254.88 Decohogar; US\$5,559.32 Rivetsa; US\$9,169.13 Dimalka; US\$3,104.33 Balack; US\$4,420.71 Instalasa; US\$3,503.81 Corina Mendoza; US\$2,953.63 Contivajes; US\$2,240.32 Vipresa; US\$2,052.02 Henry Riera; US\$2,045.23 Electroleg. En el 2011 incluyen facturas pendiente de pago por la adquisición de bienes y servicios para las obras contratadas entre los principales tenedores: Acería US\$3,522.03; Centuriosa US\$9,068.85; Vipresa US\$3,924.23; Xibert US\$2,809.19; Henry Riera US\$1,892.67; Dimalka 8,357.27; Proaya US\$7,014.31; Perucci US\$1,085.08; Keramicos US\$4,961.46; Fernando Sánchez US\$9,526.60; y CVA-ELOT US\$82,106.91.

(2) Representa US\$1,714.07 a retenciones de IVA y US\$9,421.65 a retenciones en la fuente de impuesto a la renta. En el 2011 representan a Impuestos por pagar tales como US\$9,812.61 a IVA por percepción, US\$1,982.11 a IVA por Retención; US\$7,205.08 a retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta y US\$38,024.93 a impuesto a la renta causado de ejercicio.

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTD A.**

**K. PASIVO DIFERIDO:**

Representan US\$49,247.20 a deposito en garantía por alquiler de oficina (En el 2011 fue US\$38,433.64); US\$304,215.75 Subarriendo de un espacio de terreno de 300.46 metros cuadrados facturado por anticipado a Banco Bolivariano por el plazo de 13 años forzosos contados desde el 1 de abril del 2011 hasta el 31 de marzo del 2024, espacio ubicado frente a la avenida de las Américas, donde el Banco contratará la construcción de una oficina bancaria para el desarrollo de sus actividades y atención al público (En el 2011 fue US\$331,257.15); y US\$1,052,702.62 por anticipos recibidos de clientes para avances de obra, los que se liquidaran al término de la obra. (Para el 2011 US\$2,206,996.48).

#### **L. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Obligaciones Bancarias	(1)	179,901.05
Socios		830,380.65
Préstamos recibidos de terceros	(2)	12,223.22
		150,000.00
		329,901.05
		842,603.87

(1) Durante el año 2011, el movimiento esta cuenta fue como sigue:

Banco	Saldo al 01/01/2012	Pagos Realizado	Tasas de Interés	Fecha de		Saldo al 31/12/2012
				Emission	Vencimiento	
Pichincha	28,338.22	9,549.46	9.74%	20/08/2010	30/07/2014	18,788.76
Pichincha	19,577.80	7,331.19	11.19%	28/04/2011	12/04/2014	12,246.61
Internacional	200,000.00	47,287.62	7.00%	04/10/2010	19/12/2014	152,712.38
Internacional	300,000.00	123,342.58	9.96%	29/12/2011	18/11/2013	176,657.42
Internacional	300,000.00	143,651.23	8.50%	23/12/2011	12/12/2013	156,348.77
Bolivariano	150,000.00	47,599.39	9.50%	30/11/2011	28/11/2014	102,400.61
	997,916.02	378,761.47				619,154.55
Menos: Porción Corriente						(439,253.50)
Total Pasivo a Largo Plazo						179,901.05

(2) Corresponde a financiamiento recibido de terceros, este no genera interés ni tiene fecha de vencimiento.

#### **M. INVERSIÓN DE LOS SOCIOS:**

**Capital social:** Representa 249,998.08 Participaciones comunes - autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$0.04 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

**M . INVERSIÓN DE LOS SOCIOS:** (Continuación)

Socios	No. Participaciones	Valor (U S \$)	Valor Total (U S \$)
Ing. Ottón Fernando Wong Lama	124,999	0.04	4,999.96
Ing. Elio Danilo Wong Lama	124,999	0.04	4,999.96
Ing. Julia Glenda Wong Lama	0.08	0.04	0.08
	<b>249,998.08</b>		<b>10,000</b>

**Aportes para futuras capitalizaciones:** Representa aportes en efectivo con el propósito de incrementar el capital social de la compañía.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Reserva de capital:** Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**Resultados Acumulados:** La ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

**N . INGRESOS OPERACIONALES:**

Los ingresos fueron por los siguientes conceptos:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Obra Terminada	4,231,408.07	2,882,777.07
Asesoría Técnica		416,947.85
Arrendamiento de Oficina	340,002.84	64,274.17
Administración de obras		11,184.00
Transporte de desalojo de materiales	52,000.00	164,956.50
Ingresos por mantenimiento	42,378.00	9,948.16
	<b>4,665,788.91</b>	<b>3,550,087.75</b>

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA.**

**O . GASTOS ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:**

Los gastos fueron por los siguientes conceptos:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Gastos Personal	(1)	122,361.44
		142,121.99

Honorarios Profesionales	28,397.81	31,434.48
Arrendamiento de Inmuebles	54,103.33	1,898.87
Mantenimiento y Reparaciones	49,371.08	5,203.94
Combustible	9,410.80	10,029.63
Publicidad y Propagandas		1,650.00
Suministros y Materiales	54,076.71	36,591.88
Transporte	612.60	4,102.70
Gastos de Gestión	9,481.45	3,837.56
Gastos de Viaje	52,435.45	3,960.21
Seguros y Reaseguros	12,763.85	10,015.29
Impuestos y Contribuciones	823.57	3,003.60
Depreciaciones y Amortizaciones	127,945.79	50,127.11
Servicios	(2) 23,550.94	62,011.34
Crédito Tributario no utilizado	19,486.08	6,979.57
Gastos diversos	(3) 10,695.78	4,267.67
	575,516.68	377,235.84

(1) Representa US\$35,312.25 Sueldo y salarios; US\$79,817.41 a beneficios sociales y US\$7,231.78. En el 2011 representan US\$37,344.89 a Sueldos y salarios; US\$92,360.38 a beneficios sociales; y, US\$12,416.72 Aportes al Seguro Social.

(2) Incluyen principalmente telefonía celular US\$10,400.69 (En el 2011 US\$7,454.77); Servicios de internet US\$4,236.00 (En el 2011 US\$3,221.78), y US\$5,082.84 trámites legales

(3) Incluye US\$4,205.54 gastos de servicios públicos, tales como agua, energía eléctrica y teléfono.

#### P. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades líquidas de la compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 24% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La capitalización tiene un límite permitido.

El cálculo fue como sigue:

	2012	2011
Utilidad del Ejercicio	529,477.76	127,281.11
Más: Gastos no deducibles	-	-
Base de cálculo 15% de participación laboral	529,477.76	127,281.11
Menos: 15% participación laboral	79,421.66	19,092.17
Utilidad después participación a trabajadores	450,056.10	108,188.94
Más: Gastos no deducibles	6,490.24	50,248.26
Base imponible	456,546.34	158,437.20
Impuesto a la renta	105,005.66	38,024.93

#### ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA.

#### Q. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información

Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías N°. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

A partir del período económico 2011 (Período de Transición) la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme a lo exigido a la NIIF 1, la información contenida al 1 de enero del 2012 se presenta para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2011.

Los principales criterios adoptados en el período de transición es la siguiente:

Se estableció el valor residual y la vida útil de cada uno de los bienes según avaló del perito.

	SALDO AL 31/12/2011	EFFECTOS NIIF	SALDO AL 01/01/2012
	NEC	01/01/2010	NIIF
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Corriente</b>			
Fondos Disponibles	315,643.08		315,643.08
Exigibles	279,947.85		279,947.85
Realizables	517,538.55		517,538.55
<b>Activos Corrientes</b>	<b>1,113,129.48</b>	<b>-</b>	<b>1,113,129.48</b>
Propiedad, Planta Y Equipo	637,914.17	74,436.63	712,350.80
Inversiones	400.00		400.00
Otros activos No Corrientes	2,201,379.80		2,201,379.80
Documentos por cobrar a largo plazo	200,000.00		200,000.00
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>3,039,693.97</b>	<b>74,436.63</b>	<b>3,114,130.60</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>4,152,823.45</b>	<b>74,436.63</b>	<b>4,227,260.08</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Corriente</b>			
Cuentas por pagar	198,721.44		198,721.44
Gastos acumulados por pagar	25,103.99		25,103.99
Porción corriente del pasivo a largo plazo	167,535.37		167,535.37
<b>ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA.</b>	<b>391,360.80</b>	<b>-</b>	<b>391,360.80</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>391,360.80</b>	<b>-</b>	<b>391,360.80</b>
<b>Pasivo DIFERIMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN</b>			
<b>Pasivo FINANCIERO NIIF: (Continuación)</b>	<b>842,603.87</b>		<b>842,603.87</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>3,419,291.14</b>	<b>-</b>	<b>3,419,291.14</b>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>3,810,651.94</b>	<b>-</b>	<b>3,810,651.94</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	400.00		400.00
Aporte para futura capitalización	9,600.00		9,600.00
Reserva legal	7,251.54		7,251.54
Reservas de capital	39,739.30		39,739.30
Resultados acumulados	285,180.67	74,436.63	359,617.30
	342,171.51	74,436.63	416,608.14
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>4,152,823.45</b>	<b>74,436.63</b>	<b>4,227,260.08</b>

R. **HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.