

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresadas en USDólares)

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

La Compañía fue constituida el 11 de enero de 1990, mediante Escritura Pública otorgada por la Notaría Décimo Quinta del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de marzo de 1995.

Su objetivo principal 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 por la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de diciembre de 2011, reformó sus estatutos para prestar 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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 29 de febrero de 2016 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de los Socios para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades, que se miden a su valor revalorizado. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

## ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.

### C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. 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 importes determinados de efectivo, estando 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:

- Activos financieros - Cuentas por cobrar clientes: Corresponden a los montos adeudados principalmente por la venta de bienes inmuebles y actividades de construcción. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues son exigibles en menos de doce meses.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable – Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su valor razonable, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Inventarios: Comprende los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos en la construcción de viviendas 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.



**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.**

**C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

Propiedades de inversión: Son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios. Están contabilizadas al costo.

Propiedades y equipos: 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. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Vehículos	5
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipos de construcción	10

El gasto por equipos se lo registra en los resultados del año, tal como requiere el párrafo 48 de la NIC 16.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, tal como requieren los párrafos 51 y 60 de la NIC 16, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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

Para la medición posterior de los terrenos y edificios, la Administración de la Compañía aplica el método de revaluación a partir de una tasación realizada por peritos calificados. El efecto de estos avalúos, se registra en la cuenta patrimonial de "Superávit por revaluación", según el párrafo 39 de NIC 16.

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

Inversiones en asociadas y negocios conjuntos: Se contabilizan de acuerdo al método de la participación, tal como establece el párrafo 16 de la NIC 28. La inversión se registra inicialmente al costo, y se incrementa o disminuye su valor en libros para reconocer la porción que corresponde en el resultado del periodo obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición. Los dividendos recibidos de la participada reducen el valor en libros de la inversión.

## ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.

### C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Otros activos no corrientes: Comprende el costo de 12 locales ubicados en el Centro Comercial Aeroplaça, de los cuales 10 se encuentran arrendados, y que fueron concesionados a favor de la Compañía. Se amortizan en línea recta durante el periodo de vigencia del respectivo contrato.

Deterioro del valor de los 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. 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.

Tal como requiere el párrafo 60 de la NIC 36, la pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, 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.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada en este sentido.

Ventas diferidas: 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.

Anticipos de clientes: Comprenden los valores recibidos de clientes y que se liquidan una vez que se cancela la totalidad del contrato de obra y se transfiere la propiedad a su nombre mediante la respectiva escritura de compraventa.

Impuesto 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

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

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.

Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la normativa tributaria vigente.

## ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.

### C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos derivados de la ejecución de contratos para construcción, son diferidos durante los períodos de construcción y llevados a resultados cuando se efectúa la transferencia de dominio de los inmuebles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes, arriendo y servicios de construcción, se reconocen cuando se entrega el bien o servicio a satisfacción de cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de la obra al comprador.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Utilidad por acción: La utilidad por acción ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básica y diluida por acción son las mismas.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes: Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2014 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIC 36 – Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros
- NIC 39 – Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas
- NIC 19 – Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados
- NIIF 2 – Pagos basados en acciones: Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
- NIIF 8 – Segmentos de operación: Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos de la entidad

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.**

**C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo
- NIC 16 – Propiedades, planta y equipo: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada.
- NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas: Personal clave de la gerencia.
- NIC 38 – Activos intangibles: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la amortización acumulada
- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Significada de "NIIF vigentes"
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Excepciones al alcance para negocios conjuntos
- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)
- NIC 40 – *Propiedades de inversión: Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario*

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes: 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:

<b>Normas</b>	<b>Fecha de entrada en vigencia</b>
Enmienda a la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 16 "Propiedades, plantas y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 41 "Agricultura", con relación a las plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 "Estados financieros separados", con relación al método de la participación en los estados financieros separados	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2016

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

<b>Normas</b>	<b>Fecha de entrada en vigencia</b>
Enmiendas a las NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de los estados financieros", con relación a la iniciativa sobre información a revelar	1 de enero de 2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas": Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforme a las NIIF correspondan a un periodo que comience a partir del 1 de enero de 2016.	1 de enero de 2016
NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017

A la fecha, la gerencia de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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




**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.****D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)**

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe 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. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos: 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:**

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, 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:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar 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 cuya calificación otorgada por un tercero independiente es de "AAA-".

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no presenta endeudamiento a largo plazo que la pueda exponer al 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 expuesta el riesgo de tasa de cambio.



**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.****E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:** (Continuación)

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

A la fecha de los estados financieros, no existen obligaciones significativas que pudieran incrementar la exposición al riesgo de liquidez.

**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 accionistas. 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 puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

**G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Caja		3	203
Bancos locales	(1)	169,206	374,094
Inversiones temporales	(2)	935,331	310,000
		<u>1,104,540</u>	<u>684,297</u>

(1) Incluye principalmente US\$160,524 (US\$8,873 en el 2014) en la cuenta corriente No. 735144-5 en Banco del Pacífico S.A.

(2) Corresponde a los siguientes certificados de depósito:

<b>Institución bancaria</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Tasa nominal</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
				<b>2015</b>	<b>2014</b>
Banco Internacional S.A.	08/10/2013	28/09/2015	5.25%		300,000
Banco Internacional S.A.	10/09/2013	31/08/2015	5.25%		10,000
Produbanco S.A.	25/10/2015	26/10/2016	6.25%	28,000	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/03/2016	5.60%	100,877	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/03/2016	5.60%	100,877	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/03/2016	5.60%	103,382	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/02/2016	5.20%	50,439	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/02/2016	5.20%	50,439	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/02/2016	5.20%	50,439	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/02/2016	5.20%	50,439	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/02/2016	5.20%	50,439	
Produbanco S.A.	21/12/2015	22/02/2016	5.20%	50,000	
Banco Bolivariano C.A.	29/09/2015	10/03/2016	10.47%	150,000	
Banco Bolivariano C.A.	29/09/2015	10/03/2016	9.52%	150,000	
				<u>935,331</u>	<u>310,000</u>

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.****H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Cientes no relacionados	(1)	384,350	102,600
Cientes relacionados	(2)	1,510,137	294,311
		<u>1,894,487</u>	<u>396,911</u>

(1) Corresponde a la prestación de servicios de construcción e incluye principalmente US\$115,285 a Fideicomiso Kennedy Alborada.

(2) Incluye principalmente US\$508,625 (US\$2,180 en el 2014) a Consorcio Ambato, US\$413,357 a Macriben S.A., US\$258,274 a Consorcio Consalmed 1, y US\$159,655 (US\$225,145 en el 2014) a Congesor Construcciones y Gestión C. Ltda.

**I. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Préstamos a empleados		68,610	120,875
Cheques por liquidar	(1)	437,874	
		506,484	
(-) Provisión por deterioro		437,874	
		<u>68,610</u>	<u>120,875</u>

(1) Corresponde a la estimación del perjuicio que ha sufrido la Compañía como consecuencia del delito de abuso de confianza por parte de empleados. El Representante Legal ha presentado la correspondiente denuncia ante el Fiscal Provincial del Guayas para que efectúe las investigaciones procedentes.

**J. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aportación terreno Barandua		241,330	241,330
Anticipos a proveedores		150,379	43,394
		<u>391,709</u>	<u>284,724</u>

**K. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Retenciones en la fuente del ejercicio		145,812	149,590
Retenciones en la fuente años anteriores		83,164	16,247
Crédito tributario IVA	(1)	699,823	579,830
		<u>928,799</u>	<u>745,667</u>

(1) Corresponde a crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado generado en las compras y adquisiciones de bienes y servicios.

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.****L. INVENTARIOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Condominios	(1)	1,909,561	1,443,533
Terrenos			592,500
		<u>1,909,561</u>	<u>2,036,033</u>

(1) Corresponde a Propiedad Horizontal Condominio Platinum I ubicado en la manzana B lote 106 y Propiedad Horizontal Condominio Platinum II ubicado en la manzana B lote 110, ambos en la Urbanización Mocoli Golf Club del Cantón Samborondón.

**M. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

Corresponde a propiedades adquiridas por la Compañía para la venta o arrendamiento. A continuación el detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Casas	(1)	133,785	133,785
Terrenos	(2)	1,328,295	13,000
		<u>1,462,080</u>	<u>146,785</u>

(1) Corresponde a villa ubicada en la 1era. Etapa de la Urbanización "Portofino" manzana 232 villa 26B que se arrienda a terceros.

(2) Incluye principalmente US\$1,315,295 de terreno ubicado en la Vía a la Costa.

**N. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Revalorización	Ventas	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	1,101,155		552,180		1,653,335
Edificios	830,124	61,500		622,000	269,624
Vehículos	625,252	117,877		16,552	726,577
Equipo de oficina	15,194	4,411			19,605
Muebles y enseres	8,621	11,046			19,667
Equipos de computación	40,369	29,329			69,698
Equipos de construcción	101,720	2,123		68,615	35,228
	<u>2,722,435</u>	<u>226,286</u>	<u>552,180</u>	<u>707,167</u>	<u>2,793,734</u>
(-) Depreciación acumulada	384,903	194,976		68,254	511,625
	<u>2,337,532</u>	<u>31,310</u>	<u>552,180</u>	<u>638,913</u>	<u>2,282,109</u>

**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.

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.****P. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Corresponde a 12 locales ubicados en Centro Comercial Aeroplaza. A continuación el movimiento del año:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo inicial	469,387	51,576
(-) Amortización del periodo	49,189	49,189
Saldo final	<u>420,198</u>	<u>469,387</u>

**Q. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Proveedores	983,276	1,029,020
	<u>983,276</u>	<u>1,029,020</u>

**R. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Con la administración tributaria	(1)	136,295	58,080
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota Y)		153,165	82,673
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		12,689	8,104
Beneficios sociales		84,226	100,689
Participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio (Ver Nota Y)		116,942	59,031
		<u>503,317</u>	<u>308,577</u>

(1) Corresponde a retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado.

**S. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Corresponde a las siguientes obligaciones con instituciones financieras locales:

Institución	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Al 31 de diciembre de	
					2015	2014
Banco Internacional S.A.	12/09/2013	02/09/2015	10,000	10%		3,985
Banco Internacional S.A.	09/10/2013	29/09/2015	300,000	9%		131,568
Banco Bolivariano C.A.	22/12/2014	22/09/2015	155,810	10.47%		140,804
Banco Bolivariano C.A.	27/06/2014	26/06/2019	777,000	9.52%	740,323	770,000
Banco Bolivariano C.A.	30/09/2015	29/09/2016	150,000	ND	150,000	
Banco Bolivariano C.A.	30/09/2015	29/09/2016	150,000	ND	150,000	
Banco de la Producción Produbanco S.A.	10/20/2015	10/27/2015	26,000	9.33%	22,707	
					<u>1,063,030</u>	<u>1,046,357</u>
			(-) Porción corriente		<u>510,899</u>	<u>272,371</u>
					<u>552,131</u>	<u>773,986</u>

**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.****T. CUENTA Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Olga Rubio	(1)	150,000	150,000
Inmobarandua S.A.		29,083	21,583
Proyecto Duran			5,000
Alice Guin	(2)	602,483	
Otton Wong	(3)	375,000	
David Abad		11,990	
		<b>1,168,556</b>	<b>176,583</b>

- (1) Este préstamo se otorgó el 15 de septiembre de 2014 y genera un interés anual del 10%. Los recursos recibidos se destinaron para capital de trabajo.
- (2) Este préstamo se otorgó el 17 de septiembre de 2015 y genera un interés anual del 7.5%. Los recursos recibidos se destinaron para capital de trabajo.
- (3) Este préstamo se otorgó el 6 de octubre de 2015 y genera un interés anual del 7.5%. Los recursos recibidos se destinaron para capital de trabajo.

**U. VENTAS DIFERIDAS:**

Corresponde a subarriendo de espacio de 300 m<sup>2</sup> 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.

**V. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponde a anticipos recibidos de clientes para avances de obra que se liquidarán al término de la obra.

**W. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representa 250,000 participaciones comunes, autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$0.04 cada una.

**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 y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en 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 y no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**Superávit por revalorización:** Se registra el efecto del revalúo en propiedades y equipos, siguiendo los lineamientos del párrafo 39 de la NIC 16.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF:** Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

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

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.X. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS:

		Años terminados al	
		31/12/2015	31/12/2014
Ventas	(1)	13,395,114	11,421,794
Arriendos y alquileres	(2)	401,579	436,141
Transporte			25,000
Expensas		44,777	45,121
		<u>13,841,470</u>	<u>11,928,056</u>

(1) Corresponde a la prestación de servicios de obras y por la venta de inmuebles.

(2) Corresponde arriendos de oficinas y alquiler de máquinas.

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

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre 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 de la Compañía, fue el siguiente:

	2015	2014
Utilidad del ejercicio	779,612	393,542
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	116,942	59,031
Utilidad gravable	662,670	334,511
Mas: Gastos no deducibles locales	33,535	41,275
Base imponible del impuesto a la renta	696,205	375,786
Impuesto a la renta por pagar	<u>153,165</u>	<u>82,673</u>

## ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.

### Z. CONTROL SOBRE 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.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantías contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
  - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
  - b. El sujeto pasivo:
    - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
    - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;



**ELOT CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CÍA. LTDA.****Z. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que 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.

**AA. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

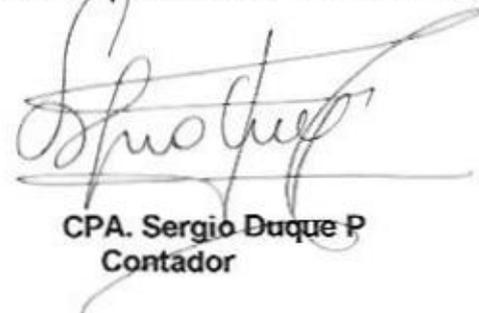
En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

**BB. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido 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.



Ing. Elio Wong Lama  
Representante



CPA. Sergio Duque P  
Contador