

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en USDólares)

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

La Compañía fue constituida el 12 de marzo de 1990, en la ciudad de Guayaquil.

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.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 15 de abril de 2019 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de los Socios para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN 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 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: 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 C. LTDA.**



### C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación, se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar 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.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar clientes, relacionados y otros. 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.

Las cuentas por cobrar clientes, se derivan de actividades de construcción y venta de bienes inmuebles en el curso normal de su operación. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado.

Baja de activos financieros: Un activo financiero se dará de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o
- Transfiera el activo financiero, esto es cuando transfiere y retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más acreedores. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Deterioro de activos financieros: La Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus activos financieros al final de cada período para determinar si existen indicios de deterioro. El deterioro establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de provisión para cuentas de dudosa recuperación.

La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se castiga. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

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 período simultáneamente cuando se reconoce el ingreso por la correspondiente venta del inmueble.

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

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

**Propiedades de inversión:** Corresponde a inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se reconocen inicialmente al costo, que comprende el precio de compra y todos los gastos directamente atribuibles a su adquisición, tales como gastos legales, representación, asesoría, impuestos a la transferencia de la propiedad, etc.

Posterior a su reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es medida a valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en los resultados del período.

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 de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos similares
- Nivel 2:** Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3:** Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

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.

**Propiedades y equipos:** Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición e incluye todos los costos necesarios para que el activo esté listo en las condiciones y ubicación para su uso. 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

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

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

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se registra de manera sistemática durante la vida útil del activo en los resultados de cada período.

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados al cierre de cada ejercicio económico para asegurar que sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

El valor residual es la cantidad que se recibiría actualmente si el activo ya estuviera en la edad y condición que se espera al final de su vida útil. La Administración no estableció un valor residual al costo de las propiedades, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos se contabilizan por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro de valor (de existir). Las revaluaciones se efectúan de manera regular, para asegurar que el valor en libros, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

Los incrementos del valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen como otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación de propiedades. En caso de que se produzca una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo, este incremento se reconoce en el resultado del período.

Los decrementos del valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en el resultado del período, salvo que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en cuyo caso se reconocen como otros resultados integrales.

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 y negocios conjuntos: Se contabilizan de acuerdo al método de la participación y posteriormente se miden. Se registra inicialmente al costo y se incrementa o disminuye su valor en libros para reconocer la porción que corresponde en el resultado del período 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.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en cuentas por pagar proveedores, relacionadas y obligaciones corrientes. Se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado.

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

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

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las cuentas por pagar a relacionadas se originan de anticipos y préstamos para capital de trabajo, se registran a su valor nominal y disminuyen o aumentan en función de los pagos realizados o nuevas operaciones otorgadas; no devengan intereses ni tienen vencimientos definidos.

Baja de pasivos financieros: Un pasivo es dado de baja del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagada, cancelada o expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente de mismo acreedor bajo condiciones sustanciales diferentes, o si las condiciones del pasivo se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivo en libros se reconocen en el resultado del periodo.

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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

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. Este beneficio se reconoce en los resultados del periodo en que corresponden

## **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

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

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.

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 reconoce el ingreso de acuerdo al avance de obra durante el tiempo que dura el contrato.

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. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.*

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: La Compañía reconoce ingresos generadas por actividades de construcción y por la venta de inmuebles. Las tarifas se regulan en los contratos con cada cliente.

Las obligaciones de desempeño de las actividades de construcción que brinda la Compañía se satisfacen a lo largo del tiempo y se reconocen conforme se avanza la obra, estas son evaluadas al cierre de cada período. Para las obligaciones de desempeño relacionadas a la venta de inmuebles, el ingreso se reconoce cuando se realiza la transferencia de dominio del bien.

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

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

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

La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 15 y NIIF 9:

**NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:** Las obligaciones de desempeño relacionadas a contratos de construcción se satisfacen de acuerdo al avance de obra a lo largo del tiempo que representa la transferencia del bien comprometido al cliente. Las obligaciones de desempeño por la venta de inmuebles se satisfacen con la transferencia de dominio del bien. Con base a lo expuesto, la Administración ha concluido que los efectos de la implementación de los cambios de la NIIF 15 si tuvieron un impacto con relación a la NIC 11.

**NIIF 9 - Instrumentos financieros:** Posterior al análisis realizado de los activos financieros de la Compañía no se encuentran expuestos a un deterioro; pues se recuperan dentro de los plazos aprobados.

La adopción de la NIIF 9, requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 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
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de 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, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
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.	01/01/2019

## ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

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

Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas normas y modificaciones no tengan ningún impacto significativo en los estados financieros y sus revelaciones.

#### **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 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 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 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.

### **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

#### **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:** 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 con excelente calificación otorgada por un tercero independiente.

**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, la principal exposición al riesgo de liquidez está relacionada con las obligaciones financieras, el 38% de la deuda tiene vencimiento corriente.

**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 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 obtener recursos provenientes de la venta de artículos de ferretería, tuberías de agua potable y alcantarillado, para el cumplimiento de obligaciones con sus acreedores: accionistas y relacionados; y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

### **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

#### **F. GESTIÓN DE CAPITAL:** (Continuación)

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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sobregiros	194,980	
Proveedores	3,165,429	762,832
Compañías relacionadas	529,110	1,043,019
Obligaciones con terceros	330,135	330,567
Obligaciones financieras	7,138,049	7,456,409
Total deuda	<u>11,357,703</u>	<u>9,592,827</u>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	1,367,722	2,628,239
Deuda neta	<u>9,989,981</u>	<u>6,964,588</u>
Total patrimonio neto	<u>29,853,455</u>	<u>26,642,063</u>
Capital total	<u>39,843,436</u>	<u>33,606,651</u>
Ratio de apalancamiento	<u>25.07%</u>	<u>20.72%</u>

### **G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,367,722		2,628,239	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	4,663,149		653,737	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	184,459	587,931	214,957	368,309
Total activos financieros	<u>6,215,330</u>	<u>587,931</u>	<u>3,496,933</u>	<u>368,309</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Sobregiros	194,980			
Cuentas y documentos por pagar proveedores	3,165,429		762,832	
Cuentas y documentos por pagar relacionadas		529,110		1,043,019
Cuentas y documentos por pagar terceros		330,135		330,567
Obligaciones financieras	2,770,120		2,014,691	
Total pasivos financieros	<u>6,130,529</u>	<u>859,245</u>	<u>2,777,523</u>	<u>1,373,586</u>

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar relacionados, y cuentas por pagar proveedores y relacionados, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

### **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

### **H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Al 31 de diciembre de

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caja chica		3,820	2,020
Caja general			14,000
Bancos locales	(1)	875,012	412,219
Inversiones temporales	(2)	488,890	2,200,000
		<u>1,367,722</u>	<u>2,628,239</u>

(1) A continuación el detalle:

<b>Institución financiera</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Banco Internacional S.A.	10,028	312,062
Banco Bolivariano C.A.	42,172	6,732
Banco Pichincha C.A.		3,498
Banco del Pacífico S.A.	4,532	65,246
Banco de la Producción S.A. Produbanco	818,280	24,681
	<u>875,012</u>	<u>412,219</u>

(2) Corresponde a los siguientes certificados de depósito:

<b>Institución financiera</b>	<b>Fecha de</b>		<b>Tasa Nominal</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>Adquisición</b>	<b>Vencimiento</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Banco Pichincha C.A.	14/11/2017	13/02/2018	4.50%		300,000
Banco Pichincha C.A.	14/11/2017	14/05/2018	5.80%		500,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	10/11/2017	10/01/2018	2.50%		300,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	10/11/2017	09/02/2018	3.15%		300,000
Banco del Pacífico S.A.	10/11/2017	10/01/2018	3.75%		300,000
Banco del Pacífico S.A.	10/11/2017	10/05/2018	5.80%		500,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	22/10/2018	01/02/2019	3.00%	180,304	
Banco de la Producción S.A. Produbanco	24/10/2018	16/01/2019	2.50%		
				<u>308,586</u>	
				<u>488,890</u>	<u>2,200,000</u>

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

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Clientes no relacionados	(1)	4,659,308	649,203
Otras cuentas por cobrar		3,841	4,534
		<u>4,663,149</u>	<u>653,737</u>

#### **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

#### **I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR: (Continuación)**

- (1) Incluye principalmente US\$1,567,905 (US\$480,187 en el 2017) a Fideicomiso de Administración Macrolote Karibao, US\$1,535,467 (US\$9,332 en el 2017) a Fideicomiso Santana Loft y US\$1,201,456 a Fideicomiso Karibao Dos con los cuales se ha celebrado contratos de construcción.

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Préstamos a empleados	51,055	23,450
Cheques por liquidar	(1) 1,043,809	1,043,809
	1,094,864	1,067,259
(-) Deterioro acumulado	1,043,809	1,043,809
	<u>51,055</u>	<u>23,450</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, el proceso actualmente se encuentra en etapa de formulación de cargos.

**K. INVENTARIOS:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Terrenos	(1) 2,576,585	2,179,495
Condominios	(2) 663,271	663,271
Oficinas	(3) 110,249	284,694
Departamentos	(4) 467,711	772,119
	<u>3,154,545</u>	<u>3,899,579</u>

- (1) Corresponde a US\$1,712,385 (US\$1,315,295 en el 2017) ubicado en la Vía a la Costa, US\$851,200 (US\$ 851,200) en Mocolí Garden y US\$13,000 (US\$13,000 en el 2017) ubicado en Playas. En 2018, se registró un ajuste por US\$397,090 del terreno ubicado en vía a la costa, para llegar al valor determinado por el perito valuador arquitecto Mario Polit con registro profesional no. G-287 y SC-RNP-2-NO-074.
- (2) El condominio Platinum 1 por US\$471,885 se reclasificó a cuenta de propiedades de inversión por cuales no se ha establecido proyectos de venta. Adicionalmente se efectuó la venta del condominio Platinum 2 cuyo costo era de US\$191,386.
- (3) Corresponde a un parqueo ubicado en el edificio Emporium y la oficina 3314 ubicada en el edificio The Point disponibles para la venta.
- (4) Corresponde a los departamentos 1303, 211 y 0001 ubicados en el edificio Spazio, disponible para la venta.

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Anticipos a proveedores	439,058	127,922
Anticipos por liquidar	619,238	432,631
	<u>1,058,296</u>	<u>560,553</u>

**M. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Corresponde a US\$706,261 (US\$364,956 en el 2017) por crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado retenido en ventas efectuadas.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Obraenergy S.A.	109,208	
Consultora Atlántis S.A. Ralansa	36,721	
Julio Lama Lama	4,000	
Consortio K.A.	21,355	
Freddy Wong León	1,500	
	<u>172,784</u>	

Corresponden a valores entregados a subcontratistas para la ejecución de obras.

**O. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Casas	(1)	133,785	133,785
Concesión	(2)	321,820	371,009
Edificios	(3)	12,798,058	7,014,564
Condominio	(4)	471,885	
		<u>13,725,548</u>	<u>7,519,358</u>
(-) Amortización del período	(2)	49,189	49,189
		<u>13,676,359</u>	<u>7,470,169</u>

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

(2) Corresponde a adecuaciones realizadas en 12 locales ubicados en Centro Comercial Aeroplaça, las cuales se amortizan durante cada período económico.

(3) 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.

(4) Corresponde a Condominio Platinum 1 que se reclasifico de cuenta de inventarios.

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

**P. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

	Terranos	Inmuebles	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos de computación	Vehículos	Equipos de construcción	Total
Costo								
Saldo al 01-01-2017	1,653,335	269,624	19,667	19,605	69,698	830,751	41,760	2,904,440
Adiciones				1,019		67,672		68,691
(-) Ventas						91,563		91,563
(-) Bajas	1,155							1,155
Saldo al 31-12-2017	1,652,160	269,624	19,667	20,624	69,698	806,861	41,760	2,880,414
Adiciones				711	18,426	191,473	129,574	340,184
(-) Ventas						87,892		87,392
(-) Bajas						112,432	4,685	117,097
Saldo al 31-12-2018	1,652,160	269,624	19,667	21,335	88,124	798,510	166,669	3,016,109
(-) Depreciación acumulada								
Saldo al 01-01-2017		35,870	9,648	11,182	57,054	374,629	14,034	502,418
Adiciones		7,487	1,190	1,254	8,335	126,129	4,176	148,571
(-) Ventas						9,584		9,584
Saldo al 31-12-2017		43,358	10,837	12,436	65,389	491,195	18,210	641,426
Adiciones		7,487	1,190	1,285	5,048	112,529	10,720	136,359
(-) 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	639,951
Saldo al 01-01-2017	1,653,335	233,754	10,019	8,423	12,644	456,122	27,726	2,402,022
Saldo al 31-12-2017	1,652,160	226,266	8,830	8,188	4,309	315,666	23,550	2,238,988
Saldo al 31-12-2018	1,652,160	218,779	7,640	7,014	17,697	334,520	137,799	2,376,158

#### Q. 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	
	2018	2017
Uvc – Quito	2,573,959	2,180,958
Villacis	266,214	266,214
Enrique Wong	217,889	217,889
Milagro	380,969	372,531
Htmc-Gineco	483,414	446,308
Mocoli Garden	1,656,539	1,019,441
Lotización Karibao	1,303,092	4,806
Emergencia y Uci. Htmc	262,603	252,903
Casa club Karibao	85,737	66,842
LamscoElot Monte Sinai	284,798	149,473
Santana Loft		678,949
Obras de menor valor	140,950	213,832
	<u>7,656,164</u>	<u>5,870,146</u>

#### R. SOBREGIRO

Corresponde a sobregiro contable en la cuenta corriente de Banco Pacifico S.A. por US\$44,894 y la cuenta corriente del Banco Pichincha C.A. por US\$150,086.

#### ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

#### S. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Corresponde a las siguientes obligaciones con instituciones financieras locales:

Institución	Fecha de Emisión	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa	Al 31 de diciembre de	
					2018	2017
Banco Bolivariano C.A.	29/03/2016	22/03/2018	55,000	8.83%		6,875
Banco de la Producción S.A.	16/06/2016	06/06/2018	18,287	11.23%		4,989
Banco de la Producción S.A.	10/05/2016	25/04/2019	29,990	11.23%	3,850	15,416
Banco de la Producción S.A.	02/12/2016	22/11/2018	75,000	8.95%		36,039
Banco de la Producción S.A.	18/07/2017	09/01/2019	450,000	8.95%	26,613	330,972
Banco Bolivariano C.A.	27/06/2014	26/06/2019	777,000	9.52%	(1)	252,937
Banco Bolivariano C.A.	26/06/2017	02/07/2020	450,000	8.83%		395,337
Banco de la Producción S.A.	22/12/2017	15/01/2018	300,000	8.00%		300,000
Banco del Pacífico S.A.	04/04/2017	19/03/2020	1,000,000	8.13%	(1)	446,346
Banco del Pacífico S.A.	19/04/2017	08/03/2025	5,600,000	8.16%	(1)	4,712,853
Banco Bolivariano C.A.	28/03/2017	08/06/2018	180,000			180,000
Banco de la Producción S.A.	29/12/2017	03/01/2018	20,000			20,000
Banco de la Producción S.A.	29/12/2017	02/02/2018	20,000			20,000
Banco de la Producción S.A.	29/12/2017	02/03/2018	20,000			20,000
Banco de la Producción S.A.	29/12/2017	23/03/2018	20,000			20,000
Banco de la Producción S.A.	25/04/2017	18/04/2018	51,200			51,200
Banco de la Producción S.A.	28/03/2018	17/03/2020	34,990	11.83%	(2)	22,783
Banco de la Producción S.A.	20/07/2018	19/01/2019	305,244		(2)	305,244
Banco de la Producción S.A.	13/08/2018	28/07/2021	30,000	11.83%	(2)	27,142
Banco de la Producción S.A.	22/08/2018	06/08/2021	33,990	11.83%	(2)	30,752
Banco de la Producción S.A.	04/10/2018	23/09/2020	10,490	11.83%	(2)	9,703
Banco de la Producción S.A.	04/10/2018	01/02/2018	199,826	2.00%	(2)	199,826
Banco de la Producción S.A.	15/11/2018	22/11/2018	550,000	9.33%	(2)	550,000
Banco de la Producción S.A.	28/11/2018	05/12/2018	550,000	9.33%	(2)	550,000
						7,138,049
						7,456,409
				(-) Porción corriente		2,770,120
						2,014,691
						4,367,929
						5,441,718

(1) Estas obligaciones están respaldadas con hipoteca sobre terreno en Milagro y estación de Servicio Petrocomercial Guayaquil.

(2) Estas obligaciones están garantizadas con prendas industriales de vehículos y garantías personales de uno de los Socios.

#### T. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	3,137,841	745,337
Tarjeta de crédito corporativa	27,588	17,495
	3,165,429	762,832

#### ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

#### U. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Con la administración tributaria	159,102	104,634
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	57,263	11,500
Beneficios sociales (1)	38,087	487,152
Participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio	39,538	88,037
	<u>293,990</u>	<u>691,323</u>

(1) El detalle a continuación:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sueldos por pagar	33,017	80,565
Decimo tercero	57	
Decimo cuarto	322	
Vacaciones	4,691	
Convenio años anteriores (2)	609,629	406,587
	<u>647,616</u>	<u>487,152</u>

(2) Corresponde a participación a trabajadores, originados de las declaraciones sustitutivas de años anteriores.

#### **V. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A TERCEROS:**

Corresponde a las siguientes obligaciones con terceros:

<u>Acreedor</u>	<u>Fecha</u>		<u>Monto</u> US\$	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>concesión</u>	<u>vencimiento</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Patricia Rodríguez Chiquito	27/03/2017	27/06/2018	330,000 (1)	330,000	330,000
Otros				135	567
				<u>330,135</u>	<u>330,567</u>

(1) Corresponde a contrato de mutuo o préstamo celebrado originalmente el 27 de marzo de 2017, tasa de interés del 1% mensual y plazo de 90 días. Durante el 2017, se suscribieron 3 adedums en los cuales se amplían los plazos a 90 días en cada vencimiento, a razón del 8% de interés anual. No se ha emitido un documento para la renovación en el 2018.

#### **W. VENTAS DIFERIDAS:**

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.

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial	169,009	196,050
(-) Reconocimiento de ingreso	27,041	27,041
Saldo final	<u>141,967</u>	<u>169,009</u>

#### **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

#### **X. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponde a anticipos recibidos de clientes para avances de obra que se liquidarán al término de la obra incluye principalmente US\$2,167,863 a obra Santana Foft, US\$3,291,836 a obra Arawa y US\$856,192 a Nationalfood S.A.

#### Y. 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 del 17 de diciembre de 2018, Dego S.A. aportó US\$1,000,000 mediante la compensación de acreencias y el 19 de diciembre de 2018 el accionista aportó mediante compensación de acreencias US\$1,200,000.

**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.

**Reserva por valuación:** Se registra el efecto del revalúo de propiedades y equipos, siguiendo los lineamientos del párrafo 39 de la NIC 16. De acuerdo al artículo cuarto de la Resolución SC.I.ICI.CPAIFRS.G.11, los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

**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. De acuerdo al artículo segundo de la Resolución SC.I.ICI.CPAIFRS.G.11, el saldo acreedor de esta cuenta, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación 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 re liquidación de impuestos, etc.

#### Z. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		<b>Años terminados al</b>	
		<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Ventas	(1)	19,504,359	4,647,048
Arriendos y alquileres	(2)	898,844	570,105
Expensas		13,113	16,938
		<u>20,416,316</u>	<u>5,234,091</u>

#### ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.

#### Z. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: (Continuación)

(1) A continuación el detalle:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Obra Karibao Playa	1,271,968	605,739
Obra Santana Loft	11,245,436	66,661
Obra Arawa	4,307,228	
Otras obras	1,604,727	3,804,648
Inmuebles	1,075,000	170,000
	<u>19,504,359</u>	<u>4,647,048</u>

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

**AA. COSTO DE VENTA:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Inmuebles	765,860	161,267
Obras	14,046,963	1,333,219
Mano de obra	2,250,708	488,952
Otros		246,972
	<u>17,063,531</u>	<u>2,230,410</u>

**BB. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos y salarios	397,576	300,800
Beneficios sociales e indemnizaciones	326,326	217,774
Aportes al IESS	71,527	60,223
Honorarios profesionales	522,851	669,566
Arrendamiento de inmuebles	67,065	51,361
Mantenimiento y reparaciones	103,136	102,681
Combustible	8,627	11,332
Transporte		1,028
Suministros y materiales	20,719	35,773
Seguros y reaseguros	44,549	44,344
Amortizaciones	49,189	49,189
Servicios públicos	6,017	8,222
Publicidad y propaganda	17,307	2,310
Impuestos y contribuciones	84,928	168,095
Otros bienes	11,559	7,897
Otros servicios	(1) 539,136	391,793
Gastos no deducibles	138,872	78,230
Gastos varios	33,691	48,030
	<u>2,443,075</u>	<u>2,248,648</u>

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

**BB. GASTOS ADMINISTRATIVOS: (Continuación)**

(1) El detalle a continuación:

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Imprenta	9,421	2,474
Suscripciones y afiliación	5,278	3,952
Internet	10,104	5,460
Matricula vehicular	19,017	11,505
Movilización y parqueos	5,479	5,332
Consumo y tarjetas prepago	19,488	20,850
Trámites legales, tasas	7,043	6,451
Donación	2,160	2,000
Reembolso	50,619	4,954
Varios	91,885	54,798
Honorarios	318,642	274,017
	<u>539,136</u>	<u>391,793</u>

**CC. OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b><u>Ingresos:</u></b>		
Venta de combustible		105,694
Intereses y penalidades		11,495
Remodelaciones y adecuaciones	5,268	21,675
Venta de propiedades y equipos	127,674	79,553
Venta de propiedades de inversión		60,714
Intereses ganados	73,814	7,693
Otros	144	1,570
	<u>206,900</u>	<u>288,394</u>
<b><u>Gastos:</u></b>		
Comisiones	18,291	38,793
Intereses pagados	696,372	577,466
	<u>714,663</u>	<u>616,259</u>
	<u>(507,763)</u>	<u>(327,865)</u>

**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 de la Compañía, fue el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilidad del ejercicio	263,587	278,597
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	39,538	41,790
Utilidad gravable	224,049	236,807
Mas: Gastos no deducibles locales	138,872	78,230
Base imponible del impuesto a la renta	362,921	315,037
Impuesto a la renta por pagar (1)	90,730	69,308

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

**DD. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO**

**A LA RENTA:** (Continuación)

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

Impuesto a la renta causado	90,730	69,308
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	144,788	117,421
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	88,432	107,838
<b>Menos:</b>		
Rebaja del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo No. 210		43,135
Saldo anticipo pendiente de pago	88,432	74,286
Anticipo pagado		9,583
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	254,303	88,432
Crédito tributario años anteriores	23,729	
Saldo a favor del Contribuyente	(189,600)	(23,729)

**EE. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales, son como sigue:

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
<b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes</b>			
Macriben S.A.	Anticipo	184,459	214,957
		<u>184,459</u>	<u>214,957</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar no corrientes</b>			
Elio Wong	Anticipo	102,881	43,000
Otton Wong Carrera	Anticipo	186,570	33,883
Linavec S.A.	Préstamo	1,600	1,600
Gromar S.A.	Préstamo	142,943	140,825
Inmdexsa S.A.	Préstamo	142,925	140,825
Congesnor Construcciones y Gestión C. Ltda.	Préstamo	11,012	8,176
		<u>587,931</u>	<u>368,309</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar no corrientes</b>			
Inmobarandua S.A.	Préstamo (1)	24,678	27,193
Consortio KA	Préstamo		4,784
Consortio AMB	Préstamo (1)	92,298	170,846
Dego S.A.	Préstamo (1)	272,152	55,188
Julia Lama de Wong	Préstamo		20,000
Glenda Wong Lama	Préstamo (1)	54,000	50,000
Otton Wong Carrera	Préstamo (1)	53,276	715,006
Elio Wong Lama	Préstamo (1)	16,353	
Otton Wong Lama	Préstamo (1)	16,353	
		<u>529,110</u>	<u>1,043,019</u>

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

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

**FF. PRINCIPALES CONTRATOS CON CLIENTES:**

<b>Contratante</b>	:	Fideicomiso Santana Loft
<b>Contratista</b>	:	Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda
<b>Gerencia del proyecto</b>	:	Promotores Inmobiliarios Pronobis
<b>Fecha</b>	:	12/10/2017
<b>Objeto</b>	:	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.
<b>Monto</b>	:	US\$25,201,630.14 incluido IVA
<b>Forma de pago</b>	:	<p>El 40% del precio (antes IVA) esto es US\$9,000,582.19 por concepto de anticipo, se pagará mediante la entrega de US\$4,947,042.21 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.</p> <p>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.</p>
<b>Contratante</b>	:	Fideicomiso Inmobiliario Karibao
<b>Contratista</b>	:	Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda.
<b>Gerencia del proyecto</b>	:	Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
<b>Fecha</b>	:	20/01/2017
<b>Objeto</b>	:	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.
<b>Monto</b>	:	US\$9,098,000.00 incluido IVA
<b>Forma de pago</b>	:	<p>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.</p> <p>Las partes declaran que, el valor de US\$550,767.05 ha sido abonado en la cantidad de US\$526,610.61 y acuerdan la devolución del fondo de garantía retenido en efectivo por US\$24,156.44. 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.</p>

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

<b>Contratante</b>	:	Fideicomiso Karibao Dos
<b>Contratista</b>	:	Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda.
<b>Gerencia del proyecto</b>	:	Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
<b>Fecha</b>	:	13/04/2018
<b>Objeto</b>	:	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.
<b>Monto</b>	:	US\$21,202,340.80 incluido IVA
<b>Forma de pago</b>	:	Un anticipo de US\$6,360,702.27 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\$2,360,702.27 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"

**GG. ASUNTOS TRIBUTARIOS:*****Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:***

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación, algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.



**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

**GG. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

- Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
- Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
- *Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.*
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**



**GG. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

**GG. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

#### 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.

**ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA.**

**GG. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

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.

#### **HH. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

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

#### **II. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 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. Eric Wong Lama  
Gerente General



CPA. Karla Santjana Loor  
Contador General