

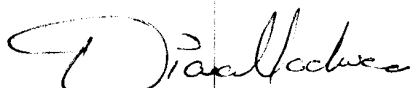
**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
ELANSA C. A.
INFORME DE
AUDITORÍA EXTERNA
AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2011**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

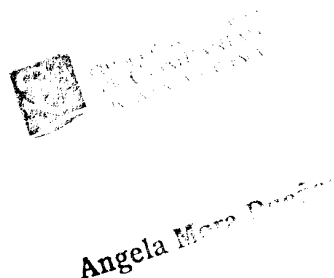
A la Junta de Accionistas de:
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**, al 31 de Diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo, por el período terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en el proceso de nuestra auditoría, las cuales fueron de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. La auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.
4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**, al 31 de Diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.
5. Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el Servicio de Renta Internas, la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, junio 22 del 2012



CPA. Diana Machuca Machuca, MBA
No. 34070
SC – RNAE 757



Angela Mora

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos (Nota 3)	31.825,64	Cuentas por pagar:	
Clientes (Nota 4)	14.058,50	Cuentas por pagar (Nota 8)	189.510,00
Pagos Anticipados (Nota 5)	25.264,51	Impuestos por pagar (Nota 9)	5.673,95
Total corriente	<u>71.148,65</u>	Total pasivo corriente	<u>195.183,95</u>
ACTIVOS FIJOS (Nota 6)	<u>268.082,09</u>	PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 10)	1.189.750,97
ACTIVOS NO CORRIENTES		PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
Inversiones (Nota 7)	821.998,72	Capital (Nota 11)	5.400,00
Total no corriente	<u>821.998,72</u>	Aporte para futuras capitalizaciones	400,00
		Reservas	87.183,80
		Pérdida acumulada años anteriores	(324.255,91)
		Utilidad del ejercicio (Nota 12)	7.566,65
		Total patrimonio	<u>(223.705,46)</u>
Total	<u>1.161.229,46</u>	Total	<u>1.161.229,46</u>

Econ. Jorge Mujuri Antón
GERENTE

CPA. Graciela Segarra O.
CONTADOR GENERAL

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS OPERACIONALES:

Ventas locales (Nota 13) 91.803,33

INGRESOS NO OPERACIONALES:

Otros ingresos (Nota 14) 17.957,00

Sub-total **109.760,33**

GASTOS OPERACIONALES: (Nota 15) (31.990,54)

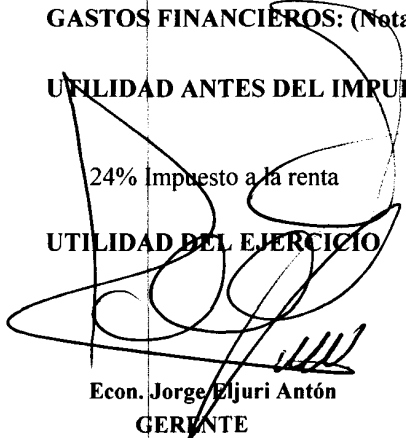
UTILIDAD OPERACIONAL **77.769,79**

GASTOS FINANCIEROS: (Nota 15) (65.875,04)

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA **11.894,75**

24% Impuesto a la renta (4.328,10)

UTILIDAD DEL EJERCICIO **7.566,65**


Econ. Jorge Eljuri Antón
GERENTE


CPA. Graella Segarra O.
CONTADOR GENERAL

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 22)

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVAS DE CAPITAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACIÓN	DÉFICIT ACUMULADO	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero del 2011	5.400,00	2.370,10	23.186,40	61.627,30	400,00	(324.255,91)	-	(231.272,11)
Utilidad del ejercicio							11.894,75	11.894,75
24% Impuesto renta							(4.328,10)	(4.328,10)
Saldo final al 31 de diciembre del 2011	5.400,00	2.370,10	23.186,40	61.627,30	400,00	(324.255,91)	7.566,65	(223.705,46)

Saldo inicial al 01 de enero del 2011

Utilidad del ejercicio

24% Impuesto renta

Saldo final al 31 de diciembre del 2011

Econ. Jorge Eljarrá Antón
GERENTE

CPA. Graciela Segarra
CONTADOR GENERAL

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 22)

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

Flujo de efectivo de actividades de operación:

Resultado del ejercicio 11.894,75

**Ajustes para conciliar la utilidad neta para los
flujos netos provistos por las actividades operativas:**

Depreciaciones y amortizaciones 10.209,33

Sub-total 10.209,33

Cambios netos en activos y pasivos:

Aumento clientes (14.058,50)

Aumento pagos anticipado (7.194,69)

Aumentos cuentas por pagar 189.510,00

Aumento otras cuentas por pagar 1.345,85

Sub-total 169.602,66

Efectivo neto utilizado en actividades de operación 191.706,74

Recursos utilizados en actividades de inversión

Aumento activos fijos (189.824,70)

Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento (189.824,70)

Recursos utilizados en actividades de financiamiento:

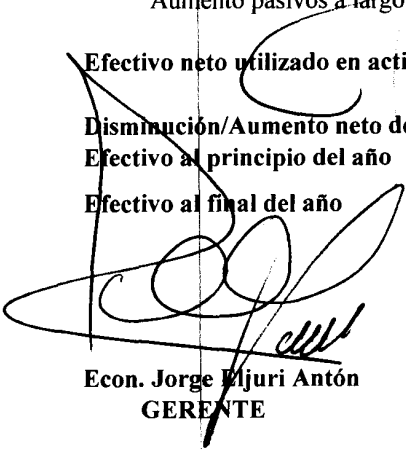
Aumento pasivos a largo plazo 21.218,16

Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento 21.218,16

Disminución/Aumento neto del efectivo 23.100,20

Efectivo al principio del año 8.725,44

Efectivo al final del año 31.825,64


Econ. Jorge Eljuri Antón
GERENTE


CPA. Graciela Segarra
CONTADOR GENERAL

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

La Compañía fue constituida el 23 de enero de 1984 e inscrita en el Registro Mercantil No.1 del Cantón Guayaquil el 23 de enero del año 1984, su actividad principal es alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y vivienda.

2. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES

2.a. Bases de Presentación

La Compañía mantiene sus registros contables en US\$ dólares norteamericanos, preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, regulaciones emitidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros, incluye el uso de ciertas estimaciones contables para determinar la valuación de activos, pasivos y resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos se basaron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de los montos estimados.

2.b. Flujos de efectivo

Incluye únicamente saldos de caja y bancos, por cuanto las inversiones financieras están pactadas principalmente a más de 90 días plazo.

2.c. Inversiones financieras

Constituye reservas secundarias de liquidez registradas a su valor nominal e invertidas en instituciones financieras.

2.d. Activo fijo

Están registrados al costo; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos. La tasa de depreciación anual es de los edificios es del 5%. y software 33.33%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de Diciembre del 2011 (Expresado en US\$ dólares)****2.e. Reserva legal**

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

2.f. Participación a empleados

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía distribuye entre sus empleados el 15% de utilidades antes de impuesto.

2.g. Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. En caso de que la utilidad del año sea reinvertida en maquinarias y equipos productivos y capitalizada parcial o totalmente dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15% sobre el valor a capitalizar.

2.h. Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, causó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación (%)</u>
2009	4,32
2010	3,33
2011	5,41

2.i. Estimaciones contables

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

2.j. Reconocimiento del ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio son vendidos; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 (Expresado en US\$ dólares)

3. CAJA Y BANCOS

Incluye:

	VALOR
Bancos local(i)	31,825.64
Total	<u>31,825.64</u>

(i) Saldos disponibles en cuenta corriente del Banco del Austro

4. CLIENTES

Incluye:

	VALOR
Surenco S.A.	8.126,66
Eljuri Hatary S.A.	2.485,60
Almacenes Juan Eljuri Cia Ltda	1.950,24
Dr. José Massuh Loaiza	936,00
Gustavo Valencia Córdoba	560,00
Total	<u>14.058,50</u>

5. PAGOS ANTICIPADOS

Incluye:

	VALOR
Crédito tributario Renta	24.534,88
Crédito tributario IVA	729,63
Total	<u>25.264,51</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 (Expresado en US\$ dólares)

6. ACTIVOS FIJOS 2011

	SALDO INICIAL	COMPRAS Y/O ADICIONES	VENTAS Y/O REBAJAS	SALDO FINAL	% DEPRECIACIÓN
Edificios (a)	186.295,99	62.729,73	(16.349,00)	232.676,72	5
Terrenos (b)	42.969,09	126.779,97	-	169.749,06	
Software Contable (c)	-	315,00	-	315,00	33
Sub-Total	229.265,08	189.824,70	(16.349,00)	402.740,78	
DEPRECIACION :					
Edificios	(140.798,36)	(10.121,83)	16.349,00	(134.571,19)	
Software Contable	-	(87,50)	-	(87,50)	
Sub-Total	(140.798,36)	(10.209,33)	16.349,00	(134.658,69)	
TOTAL	88.466,72	179.615,37	-	268.082,09	

(a) y (b) Al 31 de diciembre la compañía compró: un inmueble a Constructora San Jorge S.A. por un valor de \$29.267,22 - Edificio y por \$38.930,48 - Terrenos; y a Inversiones Aliadas Neptuno S.A. un inmueble por un valor de \$33.462,51 - Edificios y por \$87.849,49 - Terrenos.

(c) Software: El 16 de febrero se adquirió un sistema contable licencia SIAC server por \$315,00.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 (Expresado en US\$ dólares)

7. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre están compuestas por inversiones en las siguientes instituciones financieras:

	VALOR
Banco del Austro	415.085,50
Aymesa	320.327,95
Fidasa	86.222,87
Ecuamotos	362,40
Total	821.998,72

8. CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

	VALOR
Inversiones Aliadas Neptuno	121.312,00
Constructora San Jorge	68.198,00
Total	189.510,00

Al 31 de diciembre la compañía adquiere bienes inmuebles cuyos valores están pendientes de pago: Inversiones Aliadas Neptuno por \$121.3120.00 y Constructora San Jorge por \$ 68.198,00.g

9. IMPUESTOS POR PAGAR

Incluye:

	VALOR
Impuesto a la renta del ejercicio	4.328,10
IVA en ventas	775,20
Retenciones por pagar	570,65
Total	5.673,95

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 (Expresado en US\$ dólares)

10. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 2011, están conformadas como sigue:

	VALOR
Fininvest Overseas Inc.	680.567,62
Financiera Unión del Sur	85.207,98
Intereses prestamos exterior	423.975,37
Total	<u>1.189.750,97</u>

11. CAPITAL SOCIAL

El capital de la compañía al 31 de diciembre del 2011 se mantiene en \$5.400,00.

12. RESULTADO DEL EJERCICIO

El resultado económico obtenido al 31 de Diciembre de 2011:

	VALOR
Utilidad del ejercicio	7.566,65
Total	<u>7.566,65</u>

13. INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales durante el 2011, fueron originados como sigue:

	VALOR
Ventas locales con tarifa 12%	80.270,00
Ventas locales con tarifa 0%	11.533,33
Total	<u>91.803,33</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de Diciembre del 2011 (Expresado en US\$ dólares)****14. INGRESOS NO OPERACIONALES**

Incluye:

	VALOR
Utilidad en venta de activos fijos	16.349,00
Otros ingresos	1.608,00
Total	<u>17.957,00</u>

15. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Los gastos de operación y financieros durante el año 2011, fueron causados como sigue:

	VALOR
Intereses financieros	65.875,04
Depreciaciones	10.209,33
Impuestos y contribuciones	11.753,90
Otros gastos	10.027,31
Total	<u>97.865,58</u>

REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. 02.Q.ICI.008 del suplemento R.O. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

16- SITUACIÓN FISCAL

La Compañía no ha sido revisada por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico.

17. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 (Expresado en US\$ dólares)

18. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. A la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

19. AMORTIZACIÓN DE PÉRDIDAS

Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

20. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

21. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación de este informe (Junio 25 del 2012), no se han producido eventos económicos que en opinión de la gerencia, deban ser revelados.
