

Dirección: Humberto María Cordero 1-35
Teléfono: 074214717
www.damauditoras.com

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 estén libres de representaciones erróneas 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.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**, al 31 de diciembre de 2012, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

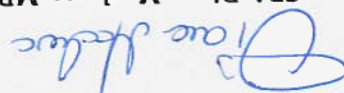
Énfasis

5. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF; en base a este cronograma, **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.** adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, el efecto neto registrado a esa fecha en el patrimonio por tal adopción fue US\$ 7,488,518.97.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 30 de Agosto de 2013



CPA. Diana Machuca, MBA.

RNAE - No. 757

Registro CPA. No. 34.070

ACTIVOS		NOTAS		AÑO 2012	AÑO 2011
ACTIVOS CORRIENTES					
Efectivo y sus equivalentes	3	53,236.83		31,825.64	
Cuentas y documentos por cobrar, neto	4	22,209.39		14,058.50	
Impuestos y pagos anticipados	5	28,911.68		25,264.51	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		104,357.90		71,148.65	
Propiedades, planta y equipos	6	8,011,635.45		268,082.09	
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Inversiones	7	56,885.11		821,998.72	
TOTAL ACTIVOS		8,172,878.46		1,161,229.46	
PASIVOS Y PATRIMONIO					
PASIVOS CORRIENTES					
Corriente obligaciones financieras	8	195,107.20		189,510.00	
Cuentas y documentos por pagar	8	6,203.90		5,673.95	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		201,311.10		195,183.95	
PASIVOS NO CORRIENTES					
Obligaciones financieras largo plazo	9	779,404.00		1,189,750.97	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		779,404.00		1,189,750.97	
TOTAL PASIVOS		980,715.10		1,384,934.92	
PATRIMONIO					
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8,172,878.46		1,161,229.46	

Econ. Jorge Eljuri Antón
Gerente GeneralCPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

M. Legado

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	NOTAS	AÑO 2012	AÑO 2011
INGRESOS OPERATIVOS:			
Ventas de bienes y servicios	11	112,679.99	91,803.33
Otros ingresos	11	124,944.39	17,957.00
TOTAL INGRESOS		<u>237,624.38</u>	<u>109,760.33</u>
GASTOS OPERATIVOS			
Administrativos	12	(194,252.21)	(31,990.54)
Financieros	12	(99,969.86)	(65,875.04)
Otros ingresos/egresos, neto	12	(16,052.46)	
RESULTADO INTEGRAL		<u>(72,650.15)</u>	<u>11,894.75</u>
Impuesto a la Renta		-	(4,328.10)
RESULTADOS DEL EJERCICIO		<u>(72,650.15)</u>	<u>7,566.65</u>

Econ. Jorge Elíurí Antón
Gerente General

CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	Capital social	Aportes fut. capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Superávit por valuación	Resultados NIIF acumulados	Resultados período	Patrimonio total
Saldos a enero 01, 2011	5,400.00	400.00	2,370.10	23,186.40	61,627.30	-	(324,255.91)	-	(231,272.11)
Resultado integral consolidado									
Corrección de errores								11,894.75	11,894.75
Apropiación para reservas									
Transferencia de resultados									
Participación trabajadores									
Impuesto a la renta								(4,328.10)	(4,328.10)
Saldos a diciembre 31, 2011	5,400.00	400.00	2,370.10	23,186.40	61,627.30	-	(324,255.91)	7,566.65	(223,705.46)
Resultado integral consolidado									
Corrección de errores								(72,650.15)	(72,650.15)
Apropiación para reservas									
Transferencia de resultados								7,566.65	(7,566.65)
Participación trabajadores									
Impuesto a la renta									
Aumento de capital									
Adopción por primera vez NIIF							7,488,518.97		7,488,518.97
Saldos a diciembre 31, 2012	5,400.00	400.00	2,370.10	23,186.40	61,627.30	-	7,488,518.97	(316,689.26)	7,192,163.36

Econ. Jorge Elmarí Antón
Gerente General

CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Efectivo recibido de clientes y otros
 Efectivo pagado a proveedores y otros
 Efectivo neto provisto por actividades de operación

76,289.41	191,706.74
-156,947.07	96,004.91
233,236.48	95,701.83

NOTAS	2012	2011
-------	------	------

Compra de activos fijos
Inversión en acciones

355,468.75	-189,824.70
444,423.26	-88,954.51
	-189,824.70

Pago de préstamos, neto	Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	Variación neta del efectivo	Efectivo al inicio del año	Efectivo al final del año

Econ Jorge Eljart Anton
Gerente General

CPA. Graciela Segarra
Contador General

-410,346.97	21,411.19	31,825.64	53,236.83
-410,346.97	21,218.16	21,218.16	31,825.64

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO
NETO PROVIERTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

Resultado del Ejercicio

Partidas que no representan movimiento de efectivo

Depreciación

Subtotal

Cambios en activos y pasivos operativos

Aumento cuentas por cobrar

Aumento (disminución) en seguros pagados por anticipado y activos

corrientes

Aumento en cuentas y documentos por pagar

Subtotal

EFECTIVO NETO PROVIERTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Econ. Jorge Eliyuri Antón
Gerente General

CPA. Graciela Segarra
Contador General

2012	2011
72,650.15	7,566.65
-	-
155,655.96	10,209.33
155,655.96	10,209.33
Subtotal	Subtotal
8,150.89	14,058.50
-	-
4,340.31	7,194.69
-	-
5,774.80	195,183.95
6,716.40	173,930.76
76,289.41	191,706.74

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A. - 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.

La Compañía está regulada bajo el control de la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. - Conforme lo establece la NIIF 1 "Adopción por primera vez de la Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía adoptó las NIIF y las aplica a partir del 1 de enero de 2012, el proceso de adopción prevé los siguientes procedimientos: a) incluir activos y pasivos reconocidos con NIIF; b) excluir activos y pasivos no reconocidos con NIIF; c) reclasificar activos y pasivos según NIIF; y d) valorar activos y pasivos de acuerdo con NIIF. Los ajustes indicados en a) y b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "resultados acumulados NIIF", y los ajustes indicados en d) fueron registrados en la cuenta patrimonial "superávit por valuación".

Flujo de efectivo. - Los flujos por "actividades de operación" incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio así como también aquellos inversiones cuyo vencimiento no supera los 90 días.

Inventarios. - Están valorados por el método promedio y el costo no excede el valor neto de realización VNR.

Propiedades, planta y equipos. - Están registradas al costo revaluado; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida 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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Los porcentajes de depreciación anual de propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Edificios	5%
Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

Provisión para jubilación patronal, desahucio y bonificación por despido intempestivo. - El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder jubilación patronal a aquellos trabajadores que hayan cumplido 25 años de servicio en la misma empresa, y por desahucio el 25% del último sueldo por cada año de servicio.

Reserva legal. - La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% 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 o para aumento de capital.

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda. - El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	% de inflación
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los saldos están compuestos como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Bancos nacionales (a)	53,236.83	31,825.64
Total	53,236.83	31,825.64

(a) Constituyen fondos en cuentas corrientes mantenidos en Banco del Austro.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012, están compuestas como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Clientes	22,209.39	14,058.50
Total	22,209.39	14,058.50

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están compuestos como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Con la administración tributaria	28,911.68	25,264.51
Total	28,911.68	25,264.51

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

CPA. Diana Machuca - Registro No. SC-RNAE-757
Auditora Independiente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	SALDO INICIAL 31/Diciembre/2011	ADICIONES	AJUSTES Y BAJAS	SALDO FINAL 31/diciembre/2012
Edificios (a)	232,676.72	3,099,156.44	(133,525.69)	3,198,307.47
Terrenos (b)	169,749.06	4,800,052.88	-	4,969,801.94
Software Contable	315.00	-	-	315.00

Sub-Total

402,740.78	7,899,209.32	(133,525.69)	8,168,424.41
------------	--------------	--------------	--------------

DEPRECIACIÓN:

Edificios	(133,333.20)	(156,788.96)	133,525.69	(156,596.47)
Software Contable	(87.50)	(105.00)	-	(192.50)

Sub-Total

(133,420.70)	(156,893.96)	133,525.69	(156,788.97)
--------------	--------------	------------	--------------

TOTAL

269,320.08	7,742,315.36	-	8,011,635.44
------------	--------------	---	--------------

Dirección: Humberto Maria Cordero 1-35
Teléfono: 4214717
www.wix.com/dambusinessesquity/dam

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están compuestas como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Banco del Austro	-	415,085.50
Aymesa	-	320,327.95
Fidasa	56,885.11	86,222.87
Ecuamotos	-	362.40
Total	56,885.11	821,998.72

8. PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluye:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Proveedores	195,107.20	189,510.00
Impuestos por pagar	6,203.90	5,673.95
Total	201,311.10	195,183.95

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2012, comprenden las obligaciones de la Compañía con vencimientos superiores a un año, incluye:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Obligaciones por préstamos del exterior	779,404.00	1,189,750.97
Total	779,404.00	1,189,750.97

Corresponde a préstamos del exterior al 31 de Diciembre del 2012.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

10. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluye:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Capital (a)	5,400.00	5,400.00
Aportes futura capitalización	400.00	400.00
Reservas	87,183.80	87,183.80
Adopción por primera vez NIIF	7,488,518.97	-
Resultados acumulados	(316,689.26)	(324,255.91)
Resultado neto del periodo	(72,650.15)	12,940.24
	<u>7,192,163.36</u>	<u>(218,331.87)</u>

a) El resultado de la cuenta de adopción por primera vez NIIF refleja el ajuste de propiedad, planta y equipo e inversiones de acuerdo a la aplicación de la NIIF 1 Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera del año 2011 y fue el siguiente:

Inversiones a largo plazo	(320,690.35)
Terrenos	4,800,052.88
Edificios	3,009,156.44
	<u>7,488,518.97</u>

11. INGRESOS OPERATIVOS

Las ventas netas durante los años 2012 y 2011, fueron originados como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Venta de bienes y servicios	112,679.99	91,803.33
Otros ingresos varios	124,944.39	17,957.00
	<u>237,624.38</u>	<u>109,760.33</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

12. GASTOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS

Los gastos de administración durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Gastos de administración	(194,252.21)	(31,990.54)
Gastos financieros	(99,969.86)	(65,875.04)
Otros ingresos/gastos	(16,052.46)	-
	<u>(310,274.53)</u>	<u>(97,865.58)</u>

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están indicados en las notas a los estados financieros.

14. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.QJCI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 30 de agosto de 2013 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.