# CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

## POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

**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 2013, 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 2013, 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.

## Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2013, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 02 de Mayo de 2014

CPA. Diana Machuca, MBA.
**RNAE - No. 757**
**Registro CPA. No. 34.070**

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

| | NOTAS | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVOS** | | | |
| **ACTIVOS CORRIENTES** | | | |
| Efectivo y sus equivalentes | 3 | 61,253 | 53,237 |
| Cuentas y documentos por cobrar, neto | 4 | 27,617 | 22,209 |
| Impuestos y pagos anticipados | 5 | 70,732 | 28,912 |
| **TOTAL ACTIVOS CORRIENTES** | | **159,602** | **104,358** |
| Propiedades, planta y equipos | 6 | 7,871,413 | 8,011,635 |
| **ACTIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| Inversiones | 7 | 57,881 | 56,885 |
| **TOTAL ACTIVOS** | | **8,088,896** | **8,172,878** |
| **PASIVOS Y PATRIMONIO** | | | |
| **PASIVOS CORRIENTES** | | | |
| Corriente obligaciones financieras | 8 | 189,510.00 | 195,107 |
| Cuentas y documentos por pagar | 8 | 58,777 | 6,204 |
| **TOTAL PASIVOS CORRIENTES** | | **248,287** | **201,311** |
| **PASIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| Obligaciones financieras largo plazo | 9 | 855,776 | 779,404 |
| **TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES** | | **855,776** | **779,404** |
| **TOTAL PASIVOS** | | **1,104,063** | **980,715** |
| **PATRIMONIO** | 10 | **6,984,833** | **7,192,163** |
| **TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** | | **8,088,896** | **8,172,878** |

**Econ. Jorge Eljuri Antón**
**Gerente General**

**CPA. Graciela Segarra O.**
**Contadora General**

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

| | NOTAS | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|---|
| **INGRESOS OPERATIVOS:** | | | |
| Ventas de bienes y servicios | 11 | 121,790 | 112,680 |
| Otros ingresos | 11 | 0 | 124,944 |
| **TOTAL INGRESOS** | | 121,790 | 237,624 |
| **GASTOS OPERATIVOS** | | | |
| Administrativos | 12 | -246,053 | -194,252 |
| Financieros | 12 | -76,374 | -99,970 |
| Otros ingresos/egresos, neto | 12 | -6,694 | -16,052 |
| **RESULTADO INTEGRAL** | | **-207,330** | **-72,650** |
| Impuesto a la Renta | | 0 | 0 |
| **RESULTADOS DEL EJERCICIO** | | **-207,330** | **-72,650** |

**Econ. Jorge Eljuri Antón**
**Gerente General**

**CPA. Graciela Segarra O.**
**Contadora General**

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

| | Capital social | Aportes fut. capitalización | Reserva legal | Reserva facultativa | Reserva de capital | Superávit por valuación | Resultados NIIF | Resultados acumulados | Resultados período | Patrimonio total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldos a enero 01, 2012 | 5,400 | 400 | 2,370 | 23,186 | 61,627 | 0 | 0 | -324,256 | 7,567 | -223,705 |
| Resultado integral consolidado | | | | | | | | | -72,650 | -72,650 |
| Corrección de errores | | | | | | | | | | 0 |
| Apropiación para reservas | | | | | | | | | | 0 |
| Transferencia de resultados | | | | | | | | 7,567 | -7,567 | 0 |
| Participación trabajadores | | | | | | | | | | 0 |
| Impuesto a la renta | | | | | | | | | | 0 |
| Aumento de capital | | | | | | | | | | 0 |
| Adopción por primera vez NIIF | | | | | | | 7,488,519 | | | 7,488,519 |
| **Saldos a diciembre 31, 2012** | **5,400** | **400** | **2,370** | **23,186** | **61,627** | **0** | **7,488,519** | **-316,689** | **-72,650** | **7,192,163** |
| Resultado integral consolidado | | | | | | | | | -207,330 | -207,330 |
| Corrección de errores | | | | | | | | | | 0 |
| Apropiación para reservas | | | | | | | | | | 0 |
| Transferencia de resultados | | | | | | | | -72,650 | 72,650 | 0 |
| Participación trabajadores | | | | | | | | | | 0 |
| Impuesto a la renta | | | | | | | | | | 0 |
| Aumento de capital | | | | | | | | | | 0 |
| Adopción por primera vez NIIF | | | | | | | | | | 0 |
| **Saldos a diciembre 31, 2013** | **5,400** | **400** | **2,370** | **23,186** | **61,627** | **0** | **7,488,519** | **-389,339** | **-207,330** | **6,984,833** |

**Econ. Jorge Eljuri Antón**
**Gerente General**

**CPA. Graciela Segarra O.**
**Contadora General**

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**
**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| **Resultado del Ejercicio** | -207,330.43 | -72,650.15 |
| **Partidas que no representan movimiento de efectivo** | | |
| Depreciación | 140,222.88 | 155,655.96 |
| Subtotal | 140,222.88 | 155,655.96 |
| **Cambios en activos y pasivos operativos** | | |
| Aumento cuentas por cobrar | -5,407.60 | -8,150.89 |
| Aumento (disminución) en seguros pagados por anticipado y activos corrientes | -41,820.57 | -4,340.31 |
| Aumento en cuentas y documentos por pagar | 46,976.20 | 5,774.80 |
| Subtotal | -251.97 | -6,716.40 |
| **EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | -67,359.52 | 76,289.41 |

**Econ. Jorge Eljuri Antón**
**Gerente**

**CPA. Graciela Segarra**
**Contador General**

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

| | NOTAS | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| **FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | | | |
| Efectivo recibido de clientes y otros | | 116,382.40 | 233,236.48 |
| Efectivo pagado a proveedores y otros | | -183,741.92 | -156,947.07 |
| **Efectivo neto provisto por actividades de operación** | | **-67,359.52** | **76,289.41** |
| **FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | | |
| Compra de activos fijos | | 0.00 | -88,954.51 |
| Inversion en acciones | | -996.00 | 444,423.26 |
| **Efectivo neto utilizado por actividades de inversión** | | **-996.00** | **355,468.75** |
| **FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** | | | |
| Pago de préstamos, neto | | 76,371.60 | -410,346.97 |
| **Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento** | | **76,371.60** | **-410,346.97** |
| Variación neta del efectivo | | 8,016.08 | 21,411.19 |
| Efectivo al inicio del año | | 53,236.83 | 31,825.64 |
| ***Efectivo al final del año*** | | **61,252.91** | **53,236.83** |

**Econ Jorge Elmir A.**
**Gerente**

**CPA. Graciela Segarra**
**Contador General**

*Ver notas a los estados financieros*

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 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 POLITICAS 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 2013, 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 2013 Y 2012**

## 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 22% 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 |
|---|---|
| 2009 | 4,31 |
| 2010 | 3,33 |
| 2011 | 5,41 |
| 2012 | 4,16 |
| 2013 | 2,70 |

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2013, los saldos están compuestos como sigue:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Bancos nacionales (a) | 61,252.91 | 53,236.83 |
| **Total** | **61,252.91** | **53,236.83** |

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

## 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestas como sigue:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Clientes | 23,849.56 | 22,209.39 |
| Otras cuentas por cobrar | 3,767.43 | - |
| **Total** | **27,616.99** | **22,209.39** |

## 5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestos como sigue:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Con la administración tributaria | 70,732.25 | 28,911.68 |
| **Total** | **70,732.25** | **28,911.68** |

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

## 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

| | SALDO INICIAL 31/Diciembre/2012 | ADICIONES | AJUSTES Y BAJAS | SALDO FINAL 31/diciembre/2013 |
|---|---|---|---|---|
| Edificios (a) | 3,113,730.63 | | | **3,113,730.63** |
| Terrenos (b) | 5,054,378.78 | | | **5,054,378.78** |
| Software Contable | 315.00 | | | **315.00** |
| **Sub-Total** | **8,168,424.41** | - | - | **8,168,424.41** |
| **DEPRECIACIÓN :** | | | | |
| Edificios | (156,596.46) | (140,117.88) | | **(296,714.34)** |
| Software Contable | (192.50) | (105.00) | | **(297.50)** |
| **Sub-Total** | **(156,788.96)** | **(140,222.88)** | - | **(297,011.84)** |
| **TOTAL** | **8,011,635.45** | **(140,222.88)** | - | **7,871,412.57** |

## CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
## POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

### 7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestas como sigue:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Fidasa | 56,885.11 | 56,885.11 |
| Overseas Real State | 996.00 | - |
| **Total** | **57,881.11** | **56,885.11** |

Durante el año 2013 se realiza una inversión con Overseas Real State de $996.00 adquirida el 24 de abril del 2013.

### 8. PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013, incluye:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Proveedores | 189,510.00 | 195,107.20 |
| Impuestos por pagar | 48,675.54 | 6,203.90 |
| Otras cuentas por pagar | 10,101.76 | - |
| **Total** | **248,287.30** | **201,311.10** |

### 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2013, comprenden las obligaciones de la Compañía con vencimientos superiores a un año, incluye:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Obligaciones por préstamos del exterior | 855,775.60 | 779,404.00 |
| **Total** | **855,775.60** | **779,404.00** |

Las obligaciones financieras a largo plazo corresponde a préstamos de bancos del exterior principalmente con: FININVEST OVERSEAS INC $680,567.62; FINANCIERA UNION DEL SUR S.A. $ 85,207.98 y BEESROY INVESTMENT LLC $90,000.00.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

## 10. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2013, incluye:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Capital | 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 | 7,488,518.97 |
| Resultados acumulados | (389,339.41) | (316,689.26) |
| Resultado neto del período | (207,330.43) | (72,650.15) |
| | **6,984,832.93** | **7,192,163.36** |

## 11. INGRESOS OPERATIVOS

Las ventas netas durante los años 2013, fueron originados como sigue:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Venta de bienes y servicios | 121,790.00 | 112,679.99 |
| Otros ingresos varios | - | 124,944.39 |
| | **121,790.00** | **237,624.38** |

## 12. GASTOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS

Los gastos de administración durante los años 2013, fueron causados como sigue:

| | AÑO 2013 | AÑO 2012 |
|---|---|---|
| Gastos de administración | (246,052.86) | (194,252.21) |
| Gastos financieros | (76,374.00) | (99,969.86) |
| Otros ingresos/gastos | (6,693.57) | (16,052.46) |
| | **(329,120.43)** | **(310,274.53)** |

## CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
## POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

### 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.Q.ICI.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 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 02 de mayo de 2014 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 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.