

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

**INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL
EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR
EL EJERCICIO ECONOMICO 2017**

INDICE DE CONTENIDO

	PAGINA
INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE	1 - 3
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	5
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	7 - 8
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	9
INFORME DE PREVENCIÓN Y LAVADO DE ACTIVOS	10 - 13
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	14 EN ADELANTE

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas

OPINION

He auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.** al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, El Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas, y el Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las Notas a los Estados Financieros.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

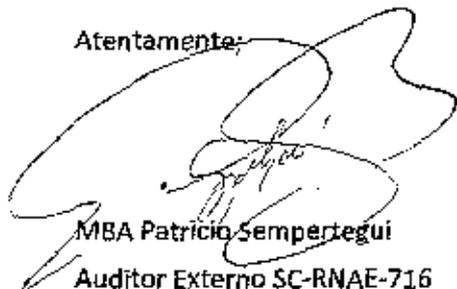
Se ha llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales Auditoría (NIA). Mi responsabilidad en función con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidad del auditor en relación a la auditoría de Estados Financieros, de mi informe. Soy independiente de conformidad con los principios de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

INFORME SOBRE REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

La Compañía durante el año 2017 ha dado cumplimiento a las obligaciones tributarias como agente de percepción y retención, de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes. Por separado se presenta el Dictamen Tributario en cumplimiento a expresas disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno

Cuenca, marzo 13 de 2018.

Atentamente:



MBA Patricio Sempertegui
Auditor Externo SC-RNAE-716

ESTADOS FINANCIEROS

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.
ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Valores Expresados en dólares de E.E.U.U. de N.A.)

	NOTAS	2016	2017		NOTAS	2016
ACTIVO				PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE		
Banco del Austro 2000286802				Proveedores Varios	11A	190.349,17
Documentos y cuentas por cobrar	6	1.732,44	77.319,65	Impuestos por Pagar	11B	55.748,19
Anticipo a proveedores	7	301.915,24	337.276,99	Cuentas por Pagar Locales	11C	73.791,51
Otras cuentas por cobrar		4.200,00	0,00	Depositos recibidos en banco		140,00
Impuestos Anticipados	7	3.762,99	3.762,99	TOTAL PASIVO CORRIENTE		320.028,87
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8	73.221,91	69.764,12			
		384.832,58	488.123,75	FINANCIERA DEL SUR		
TOTAL TERRENOS				Obligaciones con Instituciones del Exterior	12A	1.757.843,98
FIJO				Intereses Créditos del Exterior	12A	197.078,38
Costo Activo Fijo	9	9.258.320,25	9.258.320,25	Cuentas por Pagar Locales	12B	3.000,00
(-) Depreciación Acumulada		779.109,87	941.829,39	Prestamos Socios/Accionistas		230.000,00
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		8.479.210,38	8.316.490,86	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.957.922,36
				TOTAL PASIVO		2.277.951,23
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				PATRIMONIO		
Inversiones Largo Plazo otras	10	1.996,00	1.996,00	Capital suscrito no pagado		5.400,00
Cuentas y Documentos por cobrar L/P		56.885,11	0,00	Aportes de socios o accionistas		400,00
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		58.881,11	1.996,00	Reserva legal		3.126,77
				Otras Reservas		23.186,40
TOTAL ACTIVO		8.922.924,07	8.806.610,61	Ganancias acumuladas		6.809,98
				Perdidas acumuladas		-190.598,18
				Reserva de Capital		61.627,30
				Resultados acumulados provenientes NIIFs		6.758.563,32
				Perdida neta del periodo		-169.123,67
				Resultado del Ejercicio		-84.019,08
				TOTAL PATRIMONIO		6.414.972,84
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8.692.924,07

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL PERIODO ENERO 1 - DICIEMBRE 31 DEL 2017

(Valores Expresados en dólares de E.E.U.U.de N.A.)

		<u>Notas</u>
VENTAS		
INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	261.860,93	13
{ - } GASTOS OPERACIONALES	86.624,80	14
UTILIDAD OPERACIONAL	<hr/> 175.236,13	
OTROS INGRESOS Y EGRESOS		15
{ + } Otros ingresos	2.176,99	
{ - } Gastos Administrativos	164.291,29	
{ - } Gastos Financieros	72.495,62	
PERDIDA NETA	-59.373,79	

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Valores expresados en dólares de los EE. UU. De N. A.)

	CODIGO	BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	(47.881,99)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	50.558,84
Clases de cobros por actividades de operación	950101	516.868,37
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	514.691,38
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	95010102	-
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	95010103	0
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	95010104	-
Otros cobros por actividades de operación	95010105	2.176,99
Clases de pagos por actividades de operación	950102	(396.308,36)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	(396.308,36)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	95010204	-
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-
Dividendos pagados	950103	-
Dividendos recibidos	950104	-
Intereses pagados	950106	(70.001,17)
Intereses recibidos	950108	-
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	-
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201	-
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202	-
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203	-
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204	-
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206	-
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207	-
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	-
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210	-
Compras de activos intangibles	950211	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212	-
Compras de otros activos a largo plazo	950213	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214	-
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215	-
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217	-
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218	-
Dividendos recibidos	950219	-
Intereses recibidos	950220	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-98.440,83
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	-
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303	-
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	98.637,55
Pagos de préstamos	950305	(187.078,38)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307	-
Dividendos pagados	950308	-
Intereses recibidos	950309	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	-

EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	(47,881,99)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	1,732,44
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9607	(46,149,55)

77,317,10

(123,468,65)

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION		
--	--	--

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

96

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

97

162,719,52

Ajustes por gasto de depreciación y amortización

9701

162,719,52

Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo

9702

Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada

9703

Pérdidas en cambio de moneda extranjera

9704

Ajustes por gastos en provisiones

9705

Ajuste por participaciones no controladoras

9706

Ajuste por pagos basados en acciones

9707

Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable

9708

Ajustes por gasto por impuesto a la renta

9709

Ajustes por gasto por participación trabajadores

9710

Otros ajustes por partidas distintas al efectivo

9711

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

98

(112,160,68)

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes

9801

44,424,17

(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar

9802

(Incremento) disminución en anticipos de proveedores

9803

(Incremento) disminución en inventarios

9804

(Incremento) disminución en otros activos

9805

Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales

9806

(104,391,91)

Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar

9807

(52,192,94)

Incremento (disminución) en beneficios empleados

9808

Incremento (disminución) en anticipos de clientes

9809

Incremento (disminución) en otros pasivos

9810

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

9820

50,558,84

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

NORMAS PARA REPRIMIR EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, INFORME.

El Auditor Externo Independiente, debe emitir un informe para la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de acuerdo a la Resolución CVS.DNPIA.15.08, las disposiciones para los Auditores externos contemplada en el Art.32 de las Normas de Prevención de lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, y el Art. 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para reprimir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Títulos VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

Análisis realizado, sobre cumplimientos:

- Oficial de Cumplimiento CPA GABRIELRODRIGO LANDI PACURUCU mediante y como suplente a la Sra. GLADYS MARY ELJURI ANTON, se ha podido verificar la resolución dictada por la Superintendencia de Compañía con la aprobación del oficial de cumplimiento.
- Representante Legal: Gladys Mary Eljuri Antón, con C.I.: 0101083608, con nombramiento del 20 de mayo de 2015, por un periodo de dos años, inscrito en el Registro Mercantil bajo el número 9320 del 1 de julio de 2015, en la Junta General de accionistas de fecha 31 de marzo de 2017 se acuerda la renovación del nombramiento, sin embargo, no se ha realizado la inscripción en el Registro Mercantil.
- Presidente: Juan Gabriel Eljuri Antón, con C.I.: 0100713049 con nombramiento del 20 de mayo de 2015, por un periodo de dos años, inscrito en el Registro Mercantil bajo el número 9317 del 1 de julio de 2017, en la Junta General de accionistas de fecha 31 de marzo de 2017 se acuerda la renovación del nombramiento, sin embargo, no se ha realizado la inscripción en el Registro Mercantil
- Ruc: 0990694494001

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y código de registro en la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE).

He verificado el nombramiento del oficial de cumplimiento, se lo realiza en Junta General Extraordinaria Universal de accionistas con fecha 31 de marzo del 2017, nombramiento que recae en el CPA Gabriel Rodrigo Landi Pacurucu como oficial principal cuyo registro en la UAFE lo obtuvo mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, pero no se ha logrado obtener el documento de sustento.

2. Verificar que las normas y procedimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

He verificado el "Manual de Procedimientos", que utiliza el oficial de vigente para el año económico y fiscal 2017, en el cual constan las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía, los mismos que se encuentran definidos en el manual respectivo.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

3. **Confirmar que el oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas.**

He verificado el Informe anual de actividades emitido por el oficial de cumplimiento con fecha 15 de febrero del 2018 y el que ha sido presentado al señor Representante Legal.

4. **Seleccionar Aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:**

a) CONSOLIDAR LA INFORMACIÓN MENSUAL DE LAS OPERACIONES O TRANSACCIONES, INDIVIDUALES O CONJUNTAS, CUYOS MONTOS SEAN IGUALES O SUPEREN EL UMBRAL LEGAL (US\$ 10.000) ORIGINADAS EN LOS PAGOS EFECTUADOS POR LOS CLIENTES DE LA COMPAÑIA, A TRAVÉS DE LOS MEDIOS DE PAGO QUE SE ENCUENTRAN DEFINIDOS EN LA ESTRUCTURA DE REPORTE DE LA UNIDAD DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (UAFE).

Se ha procedido a verificar la información reportada a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE) versus la información que reposa en el sistema de la compañía, la misma que se procede a demostrar a continuación:

MESES SELECCIONADOS	OPERACIONES MONTOS QUE SUPERAN LOS \$10.000 (BASE DE DATOS SISTEMA)	INFORMACION REPORADA UAFE	Nº TICKET / PRESENTACION	DIFERENCIAS
ENERO	0,00	0,00	N/A	0,00
MARZO	0,00	0,00	N/A	0,00
MAYO	0,00	0,00	N/A	0,00
JULIO	0,00	0,00	N/A	0,00
SEPTIEMBRE	10.700,00	10.700,00	N/A	0,00
DICIEMBRE	0,00	0,00	N/A	0,00

b) SOLICITAR EL REPORTE MENSUAL (RESU) ENVIADO POR LA COMPAÑIA A LA UNIDAD DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (UAFE) EN LOS MESES ESCOGIDOS PARA LA MUESTRA.

He revisado la información mensual de las operaciones o transacciones, reportada a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE), correspondiente a los meses de Enero, Marzo, Mayo, Julio, Septiembre y Diciembre 2017.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

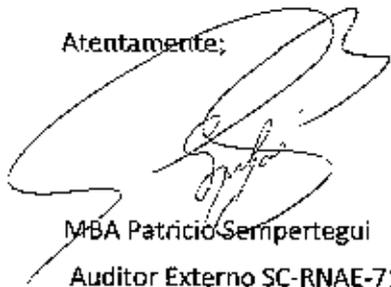
PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

6. Verificar La Existencia de la Matriz De Riesgo, Así Como La Documentación De Soporte De Su Aplicación Como Herramienta De Mitigación De Posibles Procesos De Delito De Lavado De Activos.

Se ha procedido a verificar la matriz de riesgo la cual ha sido aplicada por parte de la empresa a sus clientes.

Cuenca, marzo 13 de 2018.

Atentamente;



MBA Patricio Sempertegui
Auditor Externo SC-RNAE-716

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO

La Compañía se constituyó el 06 de octubre de 1983, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 1771 del 25 de noviembre de 1983 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de enero de 1984, con el número 1751.

Con fecha 24 de octubre de 2007 según escritura pública se modifican los estatutos para registrar el aumento de capital de la Compañía, el cual se encuentra registrado según resolución de la Superintendencia de Compañías SC N° 656 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de noviembre de 2007, bajo el número 574.

La actividad de la Compañía es dedicarse a actividades industriales de fabricación del baldosas y mosaicos para pisos e igualmente podrá dedicarse a la construcción y administración de inmuebles; compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: Edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, e incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o años, en general actividades inmobiliarias.

2.- MONEDA DE PRESENTACIÓN

La moneda de presentación de la empresa, es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica US\$, la cual es la moneda utilizada en el Ecuador, las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

3.- BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB), las que han sido adaptadas en el Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en la resolución 06.C.I.CI.004, del 21 de agosto del 2006 publicada en el registro oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006.

Los Estados Financieros se preparan en base a precios de mercado, y, los mismos deben de ser presentados anualmente con la información comprendida entre el primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, estos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas de la misma.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Medición

Los Estados Financieros fueron preparados en base al costo histórico, estos se encuentran presentados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD), los inventarios se miden a su valor neto realizable, Propiedad y Equipos a su valor razonable.

Uso de Estimaciones y Juicios

La compañía prepara sus estados financieros a partir de registros contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que administración de la compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y los valores reportados de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, las cuales están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados con el correspondiente efecto en los resultados.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Normas Revisadas e Interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas

NORMA		VIGENCIA	
NIIF 14	Nueva	01/01/2016	Cuentas por regulaciones diferidas
NIIF 11	Modificaciones	01/01/2016	Esclarece la contabilización para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas cuando la actividad constituye un negocio conjunto
NIIF 16 y NIC 38	Modificaciones	01/01/2016	Esclarece Los métodos que son aceptados por depreciación y amortización.
NIIF 16 y NIC 41	Modificaciones	01/01/2016	Esclarece la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura
NIIF 5,7 y NIC 19, 34		01/01/2016	Mejoramiento anual
NIIF 10 y NIC 28	Modificaciones	01/01/2016	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
NIC 27	Modificaciones	01/01/2016	Los estados financieros separados pueden optar por una aplicación del método de participación para la contabilización de sus inversiones
NIIF 10,12 NIC 28	Modificaciones	01/01/2016	Entidades de Inversión, modificaciones y aclaraciones en la aplicación de la excepción en la consolidación
NIIF 15	Nueva	01/01/2016	Ingresos procedentes de contratos con clientes, lineamientos para determinación del momento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias.
NIIF 9	Nueva	01/01/2016	Instrumentos Financieros, deterioro, reemplaza Nic 39

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

4.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se presenta un resumen de las políticas contables más significativas que han sido empleadas para la realización de los Estados Financieros:

4.1 Activos Financieros

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Activos Financieros al valor razonable con cambios en resultados integrales o patrimonio, cuentas por cobrar, inversiones, préstamos y activos disponibles para la venta. Los cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción. La medición posterior de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valoriza al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por la venta de servicios que no se cotizan en un mercado activo, se reconocen el momento de la entrega del servicio y se miden por el valor nominal de la factura y posteriormente se miden con el ajuste de la provisión de cuentas incobrables la misma que se calcula aplicando el 1% sobre los créditos pendientes de cobro del año sin que esta provisión exceda el 10% de su provisión acumulada de acuerdo al límite deducible establecido por la ley de Régimen Tributario Interno, los castigos de cartera se reversan contra la provisión esto en concordancia con lo que establece la NIC 18.

Cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar

Corresponden a valores pendientes de cobro a empresas relacionadas, se registran a su valor nominal y que son iguales a su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar que principalmente se originan por valores pendiente de cobro a empleados, terceros y relacionados que se liquidan a corto plazo y al valor del desembolso realizado.

Deterioro

Los activos financieros son evaluados a la fecha del cierre de cada periodo para determinar si existe evidencia de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, como evidencia que un activo está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, indicadores de que un deudor se encuentre en dificultades financieras significativas, condiciones económicas que se relacionen al incumplimiento o desaparición de un mercado activo.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa original de interés efectivo.

4.2 Pasivos Financieros

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Pasivos Financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registros al costo amortizado.

La compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan y se dan de baja cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Otros Pasivos Financieros

Estos son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial estos se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se componen de préstamos, otras cuentas por pagar.

4.3 Propiedad, Planta y Equipo

Se reconoce como un Activo cuando es probable que la Empresa obtenga beneficios económicos futuros, su costo pueda ser medido con fiabilidad y su vida útil sea superior a un período. Se valoran en su inicio a su costo histórico menos su depreciación acumulada y su importe por deterioro si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros la administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado para los activos que manejan al momento.

Los valores por mantenimientos y reparaciones que aumentan su valor o incrementan su vida útil son capitalizados, mientras que los valores que no aumentan su valor ni alargan su vida útil se registran en los resultados del período en que ocurren, las mejoras que incrementen el valor o alarguen su vida útil son capitalizadas.

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta y al final de cada periodo la Administración de la Empresa realiza una valoración con respecto a la vida útil de sus activos para analizar si son necesarios realizar ajustes en cumplimiento con el párrafo 61 de la NIC 16.

ACTIVO	VIDA UTIL AÑOS	% DEPRECIACION
Edificios	20	5
Programas Computación	3	33,33

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

4.4 Impuesto a las Ganancias

La empresa reconoce el Impuesto a la Renta de acuerdo a la NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del periodo, a la fecha de presentación de Estados Financieros la empresa no ha reportado partidas relacionadas con impuestos reconocidos en Otros Resultados Integrales.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar por el impuesto sobre las ganancias relativa a la ganancia o pérdida fiscal del ejercicio y se reconoce como un pasivo en la medida que no se lo haya liquidado en el periodo que corresponde, la base imponible se determina aplicando la Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamento para aplicación ley de Régimen Tributario Interno y otras disposiciones tributarias vigentes; el impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% de acuerdo a la establecido para el ejercicio 2017.

Los impuestos diferidos son importes de impuestos a pagar o recuperar en periodos futuros relacionados con diferencias temporarias imponibles (Pasivo) o deducibles (Activo).

Las diferencias temporarias son las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo y el valor que constituye la base fiscal de los mismos.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros la empresa no tiene activos y pasivos por impuestos diferidos.

4.5 Provisiones y Contingencias

Es un pasivo posible surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia a de ser confirmada solo por la ocurrencia o no de uno o más eventos inciertos en el futuro que no se encuentran bajo el control de la empresa y solo se reconocen cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como el resultado de un suceso pasado.
- Es probable que la empresa se desprenda de recursos para cancelar la obligación.
- Si puede ser valorada con la suficiente fiabilidad.

Si su desembolso es menos que probable la empresa revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar este pasivo.

4.6 Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la empresa, se reconocen cuando es probable que los beneficios futuros ingresen a la empresa y los mismos puedan ser medidos con fiabilidad. Se miden utilizando el valor

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

razonable de la contrapartida teniendo en cuenta cualquier descuento que la empresa otorgue y su registro disminuye el ingreso.

Las ventas según NIC 18 se deben reconocer y registrar en los Estados financieros cuando se cumpla lo siguiente:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad.
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Los intereses, regalías y dividendos deben reconocerse de acuerdo con las siguientes bases:

- Los intereses se deben reconocer utilizando el método de interés efectivo.
- Las regalías se reconocen utilizando la base de acumulación o devengo.
- Los dividendos deben reconocerse cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista o socio.

4.7 Gastos

Los gastos son los decrementos en los beneficios económicos a lo largo del periodo sobre el que se informa y se presentan en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos o por la generación o aumento de los pasivos que se pueden medir forma fiable y se reconocen en la cuenta de resultados.

4.8 Reconocimiento de resultados

Nic 1, párrafo 27 la empresa elaborara sus estados financieros utilizando la hipótesis contable de devengo (los ingresos cuando se producen y los gastos cuando concen).

5.- GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgos de crédito, riesgos de liquidez y riesgos de capital. La empresa se encuentra atenta a los cambios gubernamentales en lo que hace referencia a tasas impositivas y controles para así poder medir su efecto financiero y minimizar los posibles efectos adversos.

5.1 Riesgos de Mercado: Hace referencia a las variaciones en las tasas de cambio monetario y regulaciones aduaneras.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

BANCOS	SALDO 2017
Banco del Austro 2000286802	<u>77.319,65</u>
SUMAN:	<u>77.319,65</u>

7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

- Las cuentas "Documentos y Cuentas por cobrar" y "Cuentas por Cobrar Clientes" se originan por los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas en el ejercicio económico 2017, siendo su saldo al 31 de diciembre de 2017, el valor de \$337.276,99; saldo sobre el cual no se han obtenido las confirmaciones de los clientes para determinar la razonabilidad del saldo presentado.

El movimiento de cartera en el año 2017 es el siguiente:

Saldo Inicial	301.915,24
Facturación del año	<u>261.946,20</u>
Cartera por Recuperar	563.861,44
Recaudación del año	<u>226.584,45</u>
Saldo Cartera a Diciembre/2017	<u>337.276,99</u>

- La compañía no ha realizado un análisis de deterioro de sus cuentas por cobrar a fin de tomar en cuenta las dificultades financieras de sus deudores y poder identificar el impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero y realizar las provisiones que corresponden.
- La cuenta "Otras cuentas por cobrar", "Cuentas por Cobrar clientes no identificados mantiene saldos arrastrados desde años anteriores de los cuáles no se ha podido obtener el detalle para determinar la razonabilidad de los saldos presentados, sin embargo, se encuentran en el proceso de determinación de los saldos correctos.

8.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

CUENTA	2017
Credito tributario a favor I. R.	18.745,86
Anticipo de impuesto a la renta	30.562,76
Credito trib. Ret. Iva. 70%	1.326,00
Credito trib. Ret. Renta 8%	19.113,75
Iva pagado	<u>15,75</u>
SUMAN:	<u>69.764,12</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

9.- ACTIVOS FIJOS

Los movimientos que se realizaron en el año es el siguiente:

	SALDO AL 31 DIC/2016	ADICIONES	BAJAS/VENTAS/ RECLASIFICACION	SALDO AL 31 DIC/2017	INCREMENTOS Y/O DISMINUCIONES
a.- Al Costo					
Terrenos	5.673.142,68	0,00	0,00	5.673.142,68	0,00
Edificios	3.584.862,57	0,00	0,00	3.584.862,57	0,00
Programas de computación	315,00	0,00	0,00	315,00	0,00
	9.258.320,25	0,00	0,00	9.258.320,25	0,00
b.- Depreciaciones					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificios	778.794,87	0,00	0,00	941.514,39	162.719,52
Programas de computación	315,00	0,00	0,00	315,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Los bienes inmuebles que forman parte del activo corriente no presentan ajustes por avalúos periódicos como indican las Normas Internacional de Información Financiera.

10.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

Las inversiones que mantiene la empresa en otras compañías se presentan el detalle que nos han proporcionado, sin embargo, no coincide con la información que consta en la Superintendencia de Compañías.

El detalle de inversiones se presenta a continuación:

Nº	EMPRESAS	Nº ACCIONES	V. NOMINAL	TOTAL
1	OVERSEAS REAL SATE INVESTMENTS REALINVESTMENTS S.A.	996	\$ 1,0000	996,00
2	PRYMASA PROCESOS Y MATERIALES S.A.	1.000	\$ 1,0000	1.000,00
	TOTAL	1.996		1.996,00

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

B.-PASIVOS

11.-CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está constituido así:

	<u>2017</u>
Proveedores Varios	427,76
Impuestos por Pagar	2.658,09
Cuentas por Pagar C/P	<u>73.791,51</u>
SUMAN:	<u><u>76.877,36</u></u>

11A.-PROVEEDORES VARIOS: Son cuentas pendientes de pago por bienes y servicios recibidos para el giro normal del negocio, no se ha obtenido confirmación de parte de los proveedores para determinar la razonabilidad del saldo.

11B.-IMPUESTOS POR PAGAR:

	<u>2017</u>
Ret. Fuente otras retenciones	2,25
Iva cobrado	<u>2.655,84</u>
SUMAN	<u><u>2.658,09</u></u>

11C.-CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO: Son valores arrastrados de años anteriores de los cuáles no se ha podido tener la certeza de saldo pendiente con Almacenes Juan Eljuri, ni se ha definido si generan o no intereses, ni se ha determinado el plazo para el pago, se debe realizar la determinación de indicios de deterioro para dar cumplimiento a lo establecido en la NIIF 9.

12.-PASIVO NO CORRIENTE

12A.- OBLIGACIONES E INTERESES CON INSTITUCIONES DEL EXTERIOR

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES DEL EXTERIOR

	<u>2017</u>
FININVEST OVERSEAS INC.	569.194,00
FINANCIERA DEL SUR	85.207,98
BESROY INVESTMENT OVERSEAS	90.000,00
ROYAL BLUE BRISTOL	<u>970.000,00</u>
SUMAN	<u>1.714.401,98</u>

INTERESES POR CREDITOS CON EL EXTERIOR

	<u>2017</u>
FININVEST OVERSEAS INC.	49.098,29
FINANCIERA DEL SUR	6.816,84
BESROY INVESTMENT OVERSEAS	7.200,00
ROYAL BLUE BRISTOL	77.599,80
INTERESES PERIODOS ANTERIORES	<u>126.364,62</u>
SUMAN	<u>267.079,55</u>

12B.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	<u>2017</u>
Inversiones Aliadas Neptuno S	121.312,00
Constructora San Jorge S.A.	95.697,80
Constructora San Jeronimo S.A	<u>3.000,00</u>
SUMAN:	<u>220.009,80</u>

Los valores de Constructora San Jerónimo no tienen la contrapartida en la contabilidad, registrada dentro de su contabilidad.

C.-PATRIMONIO

12.-CAPITAL SOCIAL

- El Capital Suscrito y no Pagado a diciembre 31 del 2017 está constituido por 13.500 acciones con un valor nominal de U.S.\$ 0,40 cada una.
- El capital social de la compañía mantiene la siguiente composición:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ACCIONISTAS	CAPITAL	%PARTICIPACION
Constructora San Jorge S. A.	5.000,00	92,59%
Patadri S. A.	80,00	1,48%
Alvarez Moreno Antonio	16,00	0,30%
Doumet Antón Juan	48,00	0,89%
Eljuri Antón Gladys Mary	64,00	1,19%
Eljuri Antón Henry	80,00	1,48%
Eljuri Antón Juan Gabriel	80,00	1,48%
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	32,00	0,59%
	5.400,00	100,00%

- **RESERVA LEGAL:** De conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías, obligatoriamente se deberá segregar anualmente de las utilidades líquidas obtenidas el 10% para Reserva Legal, hasta que represente el 50% del capital suscrito y pagado de la Compañía. Esta reserva se podrá utilizar únicamente para capitalización y no estará a disposición de los Accionistas.

- **RESULTADOS ACUMULADOS:** Hacen referencia a valores de resultados de años anteriores y actuales que se encuentran para libre disposición de los accionistas.

C.-PÉRDIDAS Y GANANCIAS

13.-VENTAS

La Empresa durante el ejercicio 2017 ha generado ventas, siendo el comparativo el siguiente:

RUBROS	AÑO 2016	AÑO 2017	VARIACION
Arriendos 12%	253.495,78	261.860,93	8.365,15
Total Ventas	253.495,78	261.860,93	8.365,15

14.-GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales de la Compañía en el año 2017 son los siguientes:

	2016	2017	VARIACION
GASTOS OPERACIONALES	139.941,52	86.624,80	53.316,72
	139.941,52	86.624,80	53.316,72

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

15.- OTROS INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

	INGRESOS		GASTOS
Otros Ingresos	2.176,99	Gastos Administrativos	164.291,29
		Gastos Financieros	<u>72.495,62</u>
	<u>2.176,99</u>		<u>236.786,91</u>

16.- CALCULO DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la Renta se calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada y se carga como gasto en el periodo que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% para el ejercicio 2017 sobre su base imponible la cual se mantiene fija desde el año 2013 según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e inversiones.

La empresa en el ejercicio 2017, ha generado pérdida por lo que no procede el cálculo ni de impuesto a la renta ni de participación a trabajadores.

17.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se considera parte relacionada a las personas naturales o sociedades que participen, directa o indirectamente, en la dirección, administración y tienen un control conjunto o influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se originan en operaciones que se relacionan con compras y ventas, las que se realizan en condiciones a las realizadas con terceros, al 31 de diciembre del 2017 se encuentran las siguientes transacciones:

17.1-SALDOS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar Comerciales	320.250,31
Almacenes Juan Eijuri Cía. Ltda.	312.375,29
Las Fragancias	2.337,42
Metrocar	5.537,60

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

17.2-SALDOS CUENTAS POR PAGAR

	Transacciones de Financiamiento por Pagar	293.801,31
	Almacenes Juan Eljuri Cia. Lt	73.791,51
NO	Inversiones Aliadas Neptuno S	121.312,00
CORRIENTE	Constructora San Jorge S.A.	95.697,80
	Constructora San Jeronimo S.A.	3.000,00

Las transacciones de financiamiento por cobrar y por pagar corresponden a valores entregados para financiamiento como capital de trabajo y para cumplimiento obligaciones, los mismos no generan intereses ni tienen plazo establecido para su cobro ni para su pago.

17.3-TRANSACCIONES QUE REPRESENTAN INGRESOS (VENTAS)

INGRESOS

Almacenes Juan Eljuri Cia. Ltda.	145.194,89
Andicoaudi S. A.	2.151,79
Eljuri Hatari S. A.	28.800,00
Indumot S. A.	9.300,00
Italpisos S. A.	1.200,64
Las Fragancias Cia. Ltda.	28.905,00
Metrocar S. A.	12.600,00
SUMAN	<u>228.152,32</u>

18.- CONTROL DE PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Se dispone que los sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales dentro del mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de Norte América US \$ 3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior " dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América US \$ 15,000,000 deberán presentar, adicionalmente al anexo de Operaciones con partes relacionadas el Informe integral de precios de transferencia.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

19.- REVELACIONES

- También cabe acotar que no existen activos y pasivos contingentes que merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del año 2017.
- La administración de la empresa considera que entre diciembre del 2017 y el 13 de marzo del 2018; fecha en la que se concluye la auditoría no existen hechos posteriores que alteren la presentación de los estados financieros.