

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019 y 2018

ÍNDICE

CONTENIDO	Página
Siglas y abreviaturas utilizadas	
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	
Dictamen profesional de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	7
Estados de resultados	8
Estados de cambios en el patrimonio	9
Estados de flujos de efectivo	10
Nota a los estados financieros	12 en adelante

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

CONTENIDO	SIGNIFICADO
La Compañía	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IASC	Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado
IRF	Impuesto de retención en la fuente
IR	Impuesto a la renta
NCI	Normas de control interno
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
Nº	Número
RO	Registro oficial
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD	Dólares de los Estados Unidos de América

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****Cuenca, 05 de Junio de 2020****A la Junta General de Accionistas de:****CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.****Informe sobre la auditoría a los estados financieros****Opinión modificada con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, a excepción de los efectos de la situación descrita en la sección de Fundamento de la Opinión Modificada con Salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.** Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión modificada con salvedades

No hemos podido confirmar el saldo presentado en las cuentas:

"2.2.04.01.01.02. Constructora San Jorge S A" por el valor de USD 159.869,75 y la Compañía San Jorge no presenta este saldo por cobrar.

La Compañía no ha realizado la actualización la valoración de sus inversiones registradas en la cuenta *"1.2.07.01. INVERSIONES LARGO PLAZO"* por el valor de USD 1.996, como lo requiere la NIC 28 según la cual la inversión se registra inicialmente al costo, y es ajustada posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición.

La cuenta contable *"2.2.03.02.01.01 Fininvest Overseas #0399155". Obligaciones con instituciones del exterior"* presenta obligaciones vencidas, las cuales no hemos podido verificar los documentos de renovación, por el valor de USD 294.194.

La Compañía no identifica a sus partes relacionadas, en consecuencia tampoco identifica las transacciones realizadas con sus relacionados durante el período.

Si existieran variaciones en los saldos indicados, podrían afectar los resultados del ejercicio.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los



estados financieros” de nuestro informe. Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Incertidumbre material relacionada con la preocupación de negocio en marcha

Destacamos la Nota N° 9 de los estados financieros, que indica que La Compañía en el período 2019 registra pérdidas acumuladas por el valor de USD (566.048,68), además presenta pérdida en el ejercicio por USD (187.122,23); las mismas que superan el 60% de su capital social y la totalidad de sus reservas, lo que la ponen en causal de disolución, según lo establece la Ley de Compañías en el art 377 *“La o el Superintendente, o su delegado, podrá, de oficio, declarar disuelta una compañía sujeta a su control y vigilancia cuando:”*. En el numeral 5 *“La compañía tenga pérdidas que alcancen el 60% o más del capital suscrito y el total de las reservas; o,”*. Existe una incertidumbre que puede arrojar una duda significativa sobre la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Independencia

Somos independientes de La Compañía de acuerdo con el código de ética y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011.

Responsabilidad de la Administración de La Compañía por los estados financieros

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 NIIF y de los controles internos que considere 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. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados de la contabilidad. A menos que la administración tenga la intención de liquidar a la Compañía o de cesar sus operaciones.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de La Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de La Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de supuesto de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que La Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las notas a éstos, que representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de La Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Énfasis

La Compañía mantiene inversiones en empresas asociadas y subsidiarias, Overseas Real Estate Investments Realinvestments S.A. y Prymasa S.A., en donde ejerce control; sin embargo La Administración no prepara estados financieros consolidados.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2019, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el 30 de Noviembre de 2020.

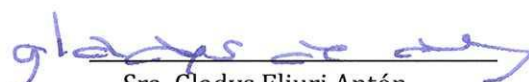
Nexoauditores Nexaudit Cía. Ltda.

SC.- RNAE N° 942

Ing. Com. CPA. Saúl Vázquez León, MCF
Socio - Gerente
Registro CPA 28990

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo			
<u>Activo corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	7.774	93.163
Activos financieros	3	429.719	399.280
Activos por impuestos corrientes	4	37.412	53.057
<u>Activo no corriente</u>			
Propiedades, planta y equipo	5	7.991.054	8.153.773
Otros activos no corrientes		1.996	1.996
TOTAL ACTIVOS		8.467.955	8.701.268
Pasivo			
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas y documentos por pagar		15.444	2.326
Otras obligaciones corrientes		-	7.139
Anticipos de clientes		-	2.294
<u>Pasivo no corriente</u>			
Obligaciones con instituciones financieras	6	1.999.132	2.051.008
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	7	354.646	352.646
TOTAL PASIVO		2.369.222	2.415.413
Patrimonio neto			
Capital	8	5.400	5.400
Aportes de socios o accionistas para futura capitalización		-	400
Reservas		26.313	26.313
Resultados acumulados	9	6.254.142	6.291.126
Resultados del ejercicio		(187.122)	(37.384)
TOTAL PATRIMONIO		6.098.733	6.285.855
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8.467.955	8.701.268


Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prestación de servicios		159.231	265.699
Otros ingresos de actividades ordinarias		397	-
Ventas netas		159.628	265.699
Utilidad bruta en ventas		159.628	265.699
Gastos Administrativos	10	(279.458)	(226.383)
Gastos financieros	11	(67.292)	(69.562)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(187.122)	(30.245)
Impuesto a la renta causado	12	-	(7.139)
Resultado del ejercicio después de impuestos		(187.122)	(37.384)
Resultado del ejercicio después de impuestos diferidos		(187.122)	(37.384)
Resultado integral del ejercicio después de impuestos		(187.122)	(37.384)

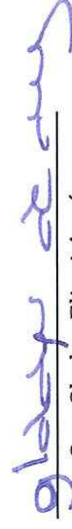

Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

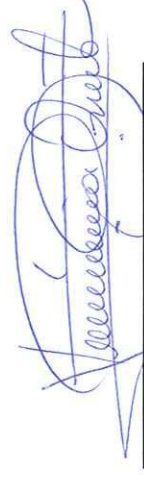
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Capital	Aporte a futur. capitalic.	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Aplicación de NIIF	Reserva de capital	Resultado del ejercicio	Total Patrimoni o
Saldo inicial 01 enero 2018	5.400	400	3.127	23.186	(437.334)	6.758.563	61.627	(91.731)	6.323.238
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales					(91.731)			91.731	0
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)								(37.384)	(37.384)
Saldo inicial 31 diciembre 2018	5.400	400	3.127	23.186	(529.065)	6.758.563	61.627	(37.384)	6.285.855
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		(400)			(36.984)			37.384	(0)
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)								(187.122)	(187.122)
Saldo final 31 diciembre 2019	5.400	0	3.127	23.186	(566.049)	6.758.563	61.627	(187.122)	6.098.733



Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente General



CPA. Verónica Quito Izquierdo
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(85.389)	15.845
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(33.513)	29.947
Clases de cobros por actividades de operación	142.739	134.168
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	126.697	130.405
Otros cobros por actividades de operación	16.042	3.763
Clases de pagos por actividades de operación	(101.821)	(73.623)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(28.675)	(57.272)
Otros pagos por actividades de operación	(73.146)	(16.351)
Intereses pagados	(67.292)	(35)
Impuestos a las ganancias pagados	(7.139)	(30.563)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(51.876)	(14.102)
Financiación por préstamos a largo plazo	-	40.010
Pagos de préstamos	(51.876)	(16.000)
Dividendos pagados	-	(3)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(38.109)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(85.389)	15.845
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>93.163</u>	<u>77.317</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>7.774</u>	<u>93.163</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE EFECTIVO.**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(187.122)	(30.245)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	162.720	155.579
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	162.720	162.718
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-	(7.139)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(9.110)	(95.387)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(30.240)	(121.589)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	1.800	(12.237)
(Incremento) disminución en otros activos	15.644	62.227
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	13.118	-
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(7.139)	(23.424)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(2.294)	2.294
Incremento (disminución) en otros pasivos	=	<u>(2.658)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(33.513)</u>	<u>29.947</u>


Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A. – Fue constituida el 06 de Octubre de 1983, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 1771 el 25 de Noviembre de 1983, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de Enero de 1984, bajo el número 7159.

Con fecha 24 de Octubre de 2007 se modificaron los Estatutos, para realizar el aumento de capital, con resolución SC N° 656, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Noviembre de 2007, bajo el Número 574.

En el período 2016, el accionista Sucesión Indivisa Eljuri Antón Jorge Eduardo, realiza la cesión de sus 80 acciones a la compañía Patadri S.A. .

El objeto social de La Compañía es dedicarse a las actividades industriales de fabricación de 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, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.
Actividades inmobiliarias.

El domicilio legal de La Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, en la Avenida Gil Ramírez Dávalos N° 5-32 y Armenillas.

1.1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

Resumen de las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros se resumen a continuación:

Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con:

- NIIF completas, los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
- La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos, la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- En las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad están los supuestos y estimados como el deterioro de cartera, vida útil de PPE y estimación de Jubilación y Desahucio.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2019 han sido emitidos de manera preliminar con la autorización de la Gerencia de La Compañía, para posteriormente ser puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, para su aprobación definitiva.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se publicaron nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 01 de enero de 2018 y otras a partir del 01 de enero de 2019.

En relación a la NIIF 9, 15 y 16 la Administración informa que basada en una evaluación general no se presentan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es cuentas por cobrar a clientes, que se liquidan dentro del corto plazo; la Administración no prevé pérdidas por deterioro significativas debido al tipo de operaciones efectuadas.
- NIIF 15: Los ingresos de La Compañía por la venta de bienes y/o servicios se registran en el momento en el que se realiza la transferencia del producto o de la prestación del servicio, es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, los precios de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos significativos incurridos para obtener los contratos de ventas; motivo por el cual, no se ha tenido mayores efectos al adoptar esta norma. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 16: En relación a los arrendamientos, se definen como un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. Un arrendamiento se clasificaba como financiero u operativo, sin embargo bajo la normativa vigente, los arrendamientos de los arrendatarios deberán ser reconocidos en el estado de situación financiera (como activo y deuda), excepto en limitadas circunstancias. Para el caso de los arrendadores, se mantiene la necesidad de distinguir entre arrendamiento financiero u operativo, con base en la transferencia o no de riesgos y beneficios asociados al activo. El nuevo estándar no genera un mayor impacto en la Compañía. Esta norma entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019.

Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable. Los requerimientos de reconocimiento y medición conforme a las NIIF se aplican si su efecto es significativo para los estados financieros.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

Clasificación de saldos en corriente y no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

Los activos no mencionados en el listado anterior se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Moneda Funcional

La moneda funcional de La Compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo, adquiridos por los hogares del área urbana del país. Su proceso de construcción prioriza fines de seguimiento macroeconómico y no microeconómicos de bienestar. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, determinó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2017	(0,20%)
2018	0,27%
2019	(0,07%)

Partes relacionadas

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Se considerarán partes relacionadas, entre otros casos los siguientes:

- La sociedad matriz y sus sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes.
- Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí.
- Las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de tales partes.
- Las partes en las que las decisiones sean tomadas por órganos directivos integrados en su mayoría por los mismos miembros.
- Las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de éstas.
- Los miembros de los órganos directivos de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- Los administradores y comisarios de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad.
- Una persona natural o sociedad y los fideicomisos en los que tenga derechos.

1.2. NOTAS ESPECÍFICAS QUE SUSTENTAN LAS CUENTAS CONTABLES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS AL PRESENTE INFORME.**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Activos financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad. Son medidos inicialmente a su valor razonable (reconocido en activo o pasivo), más cualquier costo atribuible a la transacción. Al 31 de Diciembre de 2019, La Compañía mantuvo activos financieros en las siguientes categorías:

Cuentas por cobrar clientes: Se reconocerán inicialmente al costo. Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de productos realizadas en el curso normal de operaciones. No generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Cuentas por cobrar a relacionadas.- Que provienen de operaciones comerciales y financiamiento. Son cuentas por cobrar con entidades relacionadas, por préstamos para financiamiento de capital de trabajo y por ventas realizadas en el curso normal del negocio. Se reconocen inicialmente al costo, no devengan intereses.

Deterioro de cuentas por cobrar.- Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una estimación, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas. La Compañía, en base al análisis de morosidad de sus clientes, realiza la estimación para el deterioro de las cuentas por cobrar, anualmente.

Baja de activos y pasivos financieros.- Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de La Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Servicios y otros pagos anticipados

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a trabajadores y proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado y que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Activos por impuestos corrientes

Corresponde a todos los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones que le han efectuado por concepto de impuesto a la renta y anticipos pagados del año que se declara, contemplados en la normativa legal que La Compañía recuperará en el corto plazo.

Impuesto a la renta

Se determina de la utilidad gravable (tributaria) la cual difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de La Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de La Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponderables.
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de La Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes.- Un cambio en las tasas o en las normativas fiscales, una reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos; o un cambio en la forma esperada de recuperar el importe en libros de un activo, son los que reconocerán al impuesto diferido en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

Registro de los impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingresos o gastos y se incluyen en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****Propiedades, planta y equipo**

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

- Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas se miden inicialmente por su costo de adquisición.
- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.
- Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles, tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no son objeto de depreciación.

A continuación se presentan vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activos	Vida útil	Deprec. %
Edificios	20	5
Instalaciones	10	10
Equipos de computación	3	33,33

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipo.

Revaluación.- Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa. Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

Retiro o venta de propiedades, maquinaria y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, maquinaria y equipo es calculada como la

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Activos financieros no corrientes (Inversiones)

Representado en el estado de situación financiera por inversiones en acciones y participaciones. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Se muestran como activos no corrientes a menos que la administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses, contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Método de la participación.- El método de la participación, en el reconocimiento inicial la inversión en una asociada o negocio conjunto se registrará al costo, y el importe en libros se incrementará o disminuirá para reconocer la parte del inversor en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. La parte del inversor en el resultado del periodo de la participada se reconocerá en el resultado del periodo del inversor. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión. Podría ser necesaria la realización de ajustes al importe por cambios en la participación proporcional del inversor en la participada que surjan por cambios en el otro resultado integral de la participada. Estos cambios incluyen los que surjan de la revaluación de las propiedades, planta y equipo, y de las diferencias de conversión de la moneda extranjera. La parte que corresponda al inversor en esos cambios se reconocerá en el otro resultado integral de éste.

Estados financieros individuales del inversionista.- La inversión en una empresa asociada, que se incluye en los estados financieros de una empresa inversionista que no emite estados financieros consolidados, debe ser:

- llevada contablemente al costo;
- contabilizada utilizando el método de la participación, según se describe en esta Norma, si este método de contabilización hubiera sido el apropiado en el caso de que la empresa inversionista hubiera emitido estados consolidados, o bien;
- Contabilizarse como activo financiero disponible para la venta o como activo financiero negociable, según las definiciones y descripciones de los métodos correspondientes.

Pasivos financieros a corto plazo**Cuentas y documentos por pagar**

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, registradas a su valor nominal.

Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de La Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los socios resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

Pasivo a largo plazo.- Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas

Corresponden a obligaciones por compras de bienes y servicios y financiamientos por préstamos recibidos. Se registran como sigue:

- a) Comerciales, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado,

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

no devengan intereses y son pagaderas a corto plazo.

- b) Financiamiento, por préstamos recibidos de sus relacionados que se registran a su valor nominal, no devengan intereses y se liquidan en el largo plazo.

Obligaciones con entidades del exterior

Representan los créditos, los cuales se registran inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción para la obtención de los créditos y después se miden al costo amortizado. Los vencimientos iguales o mayores a doce meses se presentan como largo plazo. La compañía obtiene financiamiento del exterior.

Capital suscrito o asignado

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones, valor que se encuentra registrado en el Registro Mercantil.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual para su constitución hasta que represente mínimo el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva Facultativa

La ley faculta o permite que de las utilidades líquidas del ejercicio la empresa destine un % para formar la reserva especial o facultativa. La Junta General decide el valor y el fin específico de este fondo.

Reserva de capital

Representan un ajuste contable de años anteriores, cuando La Compañía presentaba sus estados financieros en la moneda de sucres, bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

Reserva (Superávit) por revaluación

El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo.

Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

Se registra el efecto neto de todos los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIIF por primera vez, conforme establece la NIIF 1. En el presente período se realiza la transferencia como subcuenta de la cuenta resultados acumulados, como establecen las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Pérdidas acumuladas

Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Reconocimiento de ingresos

La entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma sólo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará sólo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Costos y gastos

Son registrados por el método del devengado, conforme se dan los hechos económicos independientes de su pago. Incluye tanto gastos como pérdidas que surgen de la actividad ordinaria de la entidad.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en los pasivos o decrementos en los activos

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para los años 2019 y 2018, para sociedades y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en impuesto definitivo. Y si La Compañía se encontrase dentro de la categoría microempresa, se acogerá al beneficio tributario del 22% de impuesto a la renta.

Además en el Reglamento a la ley de Régimen Tributario Interno Art. 15.-Dividendos y utilidades distribuidos.- En el caso de dividendos y utilidades calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta.

1.3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de La Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- **Estimaciones para deterioro de cartera.-** En base al estudio de morosidad de cartera, como se encuentra definido en las políticas contables.
- **La revalorización de activos fijos.-** Es una práctica contable que permite incrementar el valor en libros de los activos fijos a valores de mercado. Las Normas Internacionales Información Financiera (NIIF) requieren que los activos fijos se registren al costo, pero permiten dos modelos para la contabilidad de los activos fijos, lo cuales son: el modelo del costo y el modelo de revaluación.
- **Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo.-** La estimación de las vidas útiles y valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las políticas contables.

1.4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros.- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, de liquidez y de operación. Estos riesgos son evaluados en términos de probabilidades de ocurrencia e impacto para ser mitigados con mecanismos de acuerdo a su naturaleza.

- **Riesgo de tasa de interés.-** Existe una baja volatilidad de las tasas en el mercado ecuatoriano, según lo publica el Banco Central:

1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y, POPULAR Y SOLIDARIO			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	9.14	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.92	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	10.88	Productivo PYMES	11.83
Productivo Agrícola y Ganadero**	8.48	Productivo Agrícola y Ganadero**	8.53
Comercial Ordinario	8.67	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	8.68	Comercial Prioritario Corporativo	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.78	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	10.95	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.27	Consumo Ordinario	17.30
Consumo Prioritario	16.74	Consumo Prioritario	17.30
Educativo	9.46	Educativo	9.50
Educativo Social ³	6.51	Educativo Social ³	7.50
Vivienda de Interés Público	4.74	Vivienda de Interés Público	4.99
Inmobiliario	10.14	Inmobiliario	11.33
Microcrédito Agrícola y Ganadero**	19.26	Microcrédito Agrícola y Ganadero**	20.97
Microcrédito Minorista ^{1*}	25.00	Microcrédito Minorista ^{1*}	28.50
Microcrédito de Acumulación Simple ^{1*}	23.41	Microcrédito de Acumulación Simple ^{1*}	25.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{1*}	20.14	Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{1*}	23.50
Microcrédito Minorista ^{2*}	22.60	Microcrédito Minorista ^{2*}	30.50
Microcrédito de Acumulación Simple ^{2*}	22.66	Microcrédito de Acumulación Simple ^{2*}	27.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{2*}	20.84	Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{2*}	25.50
Inversión Pública	8.51	Inversión Pública	9.33

- **Riesgos de mercado nacional.-** Los principales riesgos a los que está expuesta La Compañía en el mercado, son la reducción de demanda y exposición a las variaciones de precio.
- **Riesgo de liquidez.-** las principales fuentes de liquidez de la compañía, son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales y préstamos bancarios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la compañía utiliza flujos los cuales son ajustados y monitoreados constantemente por la Administración.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- **Riesgo de capital.**- El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las entidades detalladas. La calificación de riesgo es tomada de la publicación realizada en la página virtual de la Superintendencia de Bancos:

Entidad financiera	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Austro S.A.	AA/AA+	AA/AA+

2.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, se presenta el saldo de USD 7.774 y USD 93.163, en la cuenta del Banco del Austro S.A., respectivamente.

3.- ACTIVO FINANCIERO

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados (1)	208.571	178.331
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (2)	<u>221.148</u>	<u>220.948</u>
Total	<u>429.719</u>	<u>399.280</u>

(1) Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes saldos por fecha de vencimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por vencer	15.661	26.356
Vencido de 1 a 6 meses	6.344	52.986
Vencido de 7 a 12 meses	19.047	51.293
Vencidos por más de 12 meses	<u>167.519</u>	<u>47.696</u>
Total	<u>208.571</u>	<u>178.331</u>

(2) Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes saldos con relacionados:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Guayaquil Investments	16.000	16.000
Industrias e Inversiones del Austro S.A.	97.806	97.806
Cestia S.A.	107.142	107.142
Ceramica Monte Turi C L	<u>200</u>	<u>0</u>
Total	<u>221.148</u>	<u>220.948</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****4.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre se presentan los valores de USD 37.412 y USD 53.057 respectivamente, correspondientes al crédito tributario a favor de la empresa por impuesto a la renta.

5.- PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de Diciembre ha sido como se muestran a continuación:

	Saldo 31 Dic 2018	Adiciones	Saldo 31 Dic 2019
Terrenos	5.673.143	-	5.673.143
Edificios	3.584.863	-	3.584.863
Otros propiedades, planta y equipo	315	-	315
Subtotal	9.258.320	-	9.258.320
(-) Depreciación acumulada	(1.104.547)	(162.720)	(1.267.267)
Total	<u>8.153.773</u>	<u>(162.720)</u>	<u>7.991.054</u>

6.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre, se encuentran los siguientes saldos:

<u>Instituc. financiera</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Nuevos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2019</u>	<u>Fecha de</u> <u>inicio</u>	<u>Fecha</u> <u>finalizac.</u>
Fininvest Overseas #0399155	294.194			294.194	1/10/1999	1/10/2014
Fininvest Overseas #0300023	275.000		29.500	245.500	8/3/2000	25/3/2020
Financiera del Sur #0301066	85.208		30.000	55.208	22/3/2001	22/3/2031
Beesroy Investment #0312057	90.000			90.000	23/5/2012	23/5/2032
Royal Blue Bristol #0314098	970.000			970.000	8/10/2014	8/10/2034
Intereses por Pagar Fininvest	39.817	11.768		51.584		
Intereses por Pagar Fininvest	33.000	10.738	29.500	14.238		
Intereses por Pagar Financier	10.225	2.218	10.253	2.190		
Intereses por pagar Beesroy	10.800	3.600		14.400		
Intereses por Pagar Royal Blu	116.400	38.800		155.200		
Intereses por Pagar Periodos	126.365		19.747	<u>106.618</u>		
Total	<u>2.051.008</u>			<u>1.999.132</u>		

7.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADOS

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes saldos, los mismos que no generan costo financiero:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones Aliadas Neptuno S	100.000	100.000
Constructora San Jorge S.A.	82.000	80.000
Alvarez Moreno Antonio	518	-
Constructora San Jorge S A	159.870	-
Doumet Anton Juan	1.537	-
Eljuri Antonc Gladys Mary	2.037	-
Prestamos Socios/Accionistas	-	172.646
Eljuri Anton Henry	2.555	-
Eljuri Anton Juan Gabriel	2.555	-
Eljuri Anton Olguita Maria Eu	1.019	-
Patadri S A	<u>2.555</u>	-
Total	<u>354.646</u>	<u>352.646</u>

8.- CAPITAL

Al 31 de Diciembre, el capital suscrito tiene un valor de USD 5.400; el mismo que está dividido en acciones con el valor nominal de USD. 0,40 cada una, está conformado de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Capital</u>	<u>% Accionario</u>
Constructora San Jorge S.A.	5.000	92,59%
Patadri S.A.	80	1,48%
Eljuri Antón Henry	80	1,48%
Eljuri Antón Juan Gabriel	80	1,48%
Eljuri Antón Gladys Mary	64	1,19%
Doumet Antón Juan	48	0,89%
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	32	0,59%
Alvarez Moreno Antonio	<u>16</u>	<u>0,30%</u>
Total	<u>5.400</u>	<u>100%</u>

9.- RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre se presentan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganancias acumuladas	-	6.810
(-) pérdidas acumuladas	(566.049)	(535.875)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	6.758.563	6.758.563

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Reserva de capital	<u>61.627</u>	<u>61.627</u>
Total	<u>6.254.142</u>	<u>6.291.126</u>

10.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos al 31 de Diciembre fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	3.908	11.386
Mantenimiento y reparaciones	1.843	704
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	160	-
Impuestos, contribuciones y otros	72.946	39.775
Dep. Propiedades, planta y equipo	162.720	162.718
Otros gastos	<u>37.882</u>	<u>11.800</u>
Total	<u>279.458</u>	<u>226.383</u>

11.- GASTOS FINANCIEROS

Durante el período los gastos financieros han sido como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses	67.124	69.527
Comisiones	<u>169</u>	<u>35</u>
Total	<u>67.292</u>	<u>69.562</u>

12.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

En el período 2019, La Compañía registra pérdidas y además no tiene obligaciones patronales por no tener trabajadores, motivo por el cual no procede al reparto del 15% de utilidades. El impuesto a la renta lo establece según lo requiere la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

IMPUESTO A LA RENTA

Mediante Resolución SRI N° NAC-DGERCGC20-000032, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispone que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2019, cuyo plazo de presentación es hasta el mes de Noviembre del 2020, todos los sujetos pasivos obligados a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a contenidos, especificaciones y requerimientos establecidos por el SRI.

A la fecha de emisión del presente informe, el SRI aún no ha emitido los anexos y modelos del informe para el período 2019.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

13.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del año 2019, La Compañía no identifica las transacciones con sus partes relacionadas.

14.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros a Diciembre 31 del 2019.

Cumplimiento de medidas correctivas de parte de entidades gubernamentales de control externo.- Durante el período de auditoría no han existido recomendaciones de los organismos de control externo que ameritan un seguimiento de auditoría externa.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante el período de auditoría hemos emitido recomendaciones, las mismas que se encuentran en proceso de implementación por parte de la administración.

Eventos posteriores.- La administración de La Compañía considera que entre Diciembre 31 del 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y 05 de Junio del 2020 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros a la fecha de cierre que requieran ajustes o revelaciones.

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.
