

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

Guayaquil, 14 de Junio del 2007

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

En cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 318 de la Ley de Compañías, en concordancia con el inciso 10 de la Resolución No. 02.Q.ICI.008, cúmpleme remitir copia auténtica del Informe de Auditoría Externa efectuada a la empresa:

- CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

Exp. 42569

correspondiente al ejercicio económico del 2006.

Es oportuna la ocasión para manifestar a Uds. mis sentimientos de consideración más distinguida.

Atentamente,

E. Hernández Varela
Econ. Efrén Hernández Varela.
R.N.A.E. 090
C.P.A. 445



CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

**Estados Financieros al 31 de diciembre del 2006 e Informe del Auditor
Independiente**

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros



Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

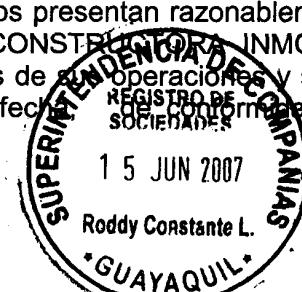
Guayaquil, 14 de Junio del 2007.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

He auditado el Balance General de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A. al 31 de diciembre de 2006 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en la Posición Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en los que está basado esta Auditoría.

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y efectuada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen, basado en pruebas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que esta auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

Como parte del examen realicé pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, en relación a: 1) Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía; 2) Los datos contables que se encuentran registrados en la Declaración de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado han sido tomados de los registros contables; 3) Se ha pagado el Impuesto a la Renta y el Impuesto al Valor Agregado que figuran como saldos a cargo de la compañía en sus declaraciones tributarias; 4) Se han presentado las declaraciones de Retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de Agente de Retención de conformidad con las disposiciones legales y acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos. El cumplimiento por parte de la compañía de los aspectos mencionados, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son de responsabilidad de su administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

En mi opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A. al 31 de Diciembre de 2006, los resultados de sus operaciones y su cambio en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. 


Econ. Efrén Hernández Varela.
R.N.A.E. 090
C.P.A. 445

Rumichaca No. 828 - 4º Piso - Ofic.. 401
Teléf. 2302524 - 2204206 - Casilla 4805
Guayaquil - Ecuador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2006	2005	
ACTIVO	<u>999.971,90</u>	<u>999.754,66</u>	
ACTIVO CORRIENTE	<u>52.247,56</u>	<u>42.715,52</u>	
Caja y Bancos	11.268,42	1.736,38	3
Cuentas por Cobrar	39.423,89	39.423,89	4
Impuestos Anticipados	1.555,25	1.555,25	5
ACTIVO FIJO	<u>125.725,62</u>	<u>135.040,42</u>	6
Terrenos	42.968,79	42.968,79	
Edificios	186.295,99	186.295,99	
(-) Dep. Acum. Activo Fijo	-103.539,16	-94.224,36	
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>821.998,72</u>	<u>821.998,72</u>	7
Inversiones	821.998,72	821.998,72	

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2006	2005	
PASIVOS	1.089.203,72	998.826,46	
PASIVO CORRIENTE	265.347,22	208.890,86	
Cuentas por Pagar	265.347,22	208.890,86	8
PASIVO NO CORRIENTE	823.856,50	789.935,60	9
Documentos por Pagar (Prov. Ext.)	789.935,60	789.935,60	
Diferidos	33.920,90	0,00	
PATRIMONIO	-89.231,82	928,20	10
Capital	400,00	400,00	
Aportes Futuras Capitalizaciones	400,00	400,00	
Reserva Legal	2.370,10	2.370,10	
Reserva Facultativa	23.186,40	23.186,40	
Reserva de Capital	264.230,75	678.743,29	
Pérdidas Acum. de Ejercicios Anteriores	-289.659,05	-617.115,99	
Pérdida del Ejercicio	-90.160,02	-87.055,60	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	999.971,90	999.754,66	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	2006	2005
INGRESOS	0,00	17.495,00
Arriendos 12%	0,00	17.495,00
COSTOS DE INGRESOS	90.160,02	104.550,60
Impuestos y Contribuciones	6.432,22	26.148,09
Depreciación de Activos Fijos	9.314,80	9.314,80
Intereses Pagados al Exterior	68.038,00	67.222,01
Otros Gastos	6.375,00	1.865,70
PERDIDA DEL EJERCICIO	-90.160,02	-87.055,60



CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Expresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL		RESERVAS			Aportes Futuras Capitalizaciones	RESULTADOS ACUMULADOS EJERC.		Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado	Legal	Facultativa	De Capital	Total		Pérdidas Acumuladas			
Saldo a Enero 1 del 2006	400,00	2.370,10	23.186,40	678.743,29	704.299,79	400,00	-617.115,99	-87.055,60	928,20	
Transferencia del Resultado 2005					0,00		-87.055,60	87.055,60	0,00	
Amortizac. Pérdidas Años Ant.				-414.512,54	-414.512,54		414.512,54	0,00		
Resultado del Ejercicio					0,00		-90.160,02	-90.160,02	-89.231,82	
<u>Saldo a Diciembre 31 del 2006</u>	<u>400,00</u>	<u>2.370,10</u>	<u>23.186,40</u>	<u>264.230,75</u>	<u>289.787,25</u>	<u>400,00</u>	<u>-289.659,05</u>	<u>-90.160,02</u>	<u>-89.231,82</u>	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación

Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>-24.388,86</u>
Efectivo utilizado en las actividades de operación	<u>-24.388,86</u>
Flujo Neto en actividades de operación	-24.388,86

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Inversión

Diferidos (Pasivo)	<u>33.920,90</u>
Flujo de efectivo proveniente de actividades de inversión	<u>33.920,90</u>

Aumento (disminución) neto en el efectivo	9.532,04
Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.	1.736,38
Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.	<u>11.268,42</u>



CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Continuación)

Conciliación de la Utilidad del Ejercicio con el efectivo neto proveniente de las Actividades de Operación

Utilidad (Pérdida)	-90.160,02
---------------------------	-------------------

Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo

Depreciación	<u>9.314,80</u>
	<u>9.314,80</u>

Efectivo Proveniente de Actividades de Operación	-80.845,22
--	-------------------

Variación en Activos y Pasivos Corrientes

Cuentas por Pagar	<u>56.456,36</u>
Efectivo Utilizado en Operaciones	<u>56.456,36</u>

EFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-24.388,86</u>
--	--------------------------



CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Expresado en US dólares)

NOTA No. 1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A. es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, el 06 de Octubre de 1983, como se desprende del testimonio de la escritura pública de constitución protocolizada y otorgada ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Ab. Piero G. Aycart Vincenzini. La empresa se dedica a la construcción y administración de inmuebles, principalmente, y su domicilio es la ciudad de Daule, provincia del Guayas.

NOTA No. 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS

Bases de preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados y son de responsabilidad de la administración de la empresa, los mismos que nos fueron entregados de conformidad con el Art. 11 de la Resolución No. 02.Q.ICI.008, de abril 26 del 2002, de la Superintendencia de Compañías, y preparados con base de los costos históricos, a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y los requisitos mínimos establecidos o autorizados por la autoridad de control referida.

Caja y Bancos

Constituyen movimientos de efectivo, depósitos en bancos fácilmente convertibles en montos reconocidos de caja.

Equivalentes de Efectivo

Son inversiones de muy corto plazo, con vencimientos menores a 90 días.

Cuentas por Cobrar

El saldo de este rubro representa facturas pendientes de cobro, créditos a corto plazo, generalmente hasta 30 días, y no incluye provisión para cuentas dudosas.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Otras Cuentas por Cobrar

Corresponde a los deudores por préstamos y anticipos a empleados y obreros, anticipos a proveedores, respaldados por los documentos suscritos entre las partes.

Inventarios

Por la actividad a la que se dedica la empresa no existen inventarios.

Activo Fijo

Las propiedades están registradas al costo histórico y en dólares norteamericanos menos las depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones están calculadas con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los respectivos activos.

El valor de la venta de activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se registra en las cuentas correspondientes en el momento que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan al resultado del ejercicio.

Cuentas por Pagar

Generalmente tienen vencimiento de hasta 30 días posteriores a la fecha de emisión del comprobante de transferencia.

Otras Cuentas por Pagar

Son obligaciones por compra de bienes y servicios con vencimientos de hasta 30 días, y aquellas que se originan en normas tributarias, laborales, etc., excepto proveedores de bienes y servicios relacionados con las operaciones del negocio.

Beneficios Sociales

Son reconocidos cuando nace la obligación de la empresa en virtud de las normas legales vigentes o acuerdos contractuales, y registrados en el tiempo y fecha que en ellas se indican.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Participación a Trabajadores

Se registra con cargo a los resultados del año en que se causa por una cifra equivalente al 15% de la utilidad del ejercicio.

Impuesto a la Renta

Se aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable, después de la conciliación tributaria.

Reconocimiento de los Gastos

Los gastos son reconocidos en el ejercicio en que se devengan.

NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La cuenta Caja - Bancos al 31 de Diciembre del 2006 presenta el siguiente saldo:

Caja-Banco	
Bancos	<u>11.268,42</u>

NOTA No. 4.- CUENTAS POR COBRAR

El saldo de este rubro al 31 de diciembre del 2006 es el siguiente:

Cuentas por Cobrar	<u>39.423,89</u>
--------------------	------------------

NOTA No. 5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre del 2006, los saldos de este rubro fueron:

Crédito Tributario Impuesto a la Renta	
Años Anteriores	<u>1.555,25</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA No. 6.- ACTIVO FIJO

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre del 2006

PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS

Terrenos	42.968,79
Edificios	<u>186.295,99</u>
Suman	229.264,78
(-) Dep. Acumuladas	<u>-103.539,16</u>
Total Activo Fijo Neto	<u>125.725,62</u>

El movimiento del Activo Fijo durante el año fue como sigue:

Propiedades Plantas y Equipos

Saldo al 31 de diciembre del 2005	135.040,42
Depreciación del año	<u>-9.314,80</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2006	<u>125.725,62</u>

La depreciación se calcula por método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, y se aplican los siguientes porcentajes:

Edificios	5%
-----------	----

NOTA No. 7.- ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2006, por Inversiones la empresa presenta un saldo de \$821.998.72, y no registra movimiento en el presente ejercicio.

NOTA No. 8.- CUENTAS POR PAGAR

Este rubro, por concepto de Cuentas por Pagar al Exterior, al 31 de Diciembre del 2006 posee un saldo de \$265.347,22.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA No. 9.- PASIVO NO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre del 2006, este rubro registra los saldos siguientes:

Documentos por Pagar (Prov. Ext.)	789.935,60
Diferidos	<u>33.920,90</u>
Total	<u>823.856,50</u>

NOTA No. 10.- PATRIMONIO

Capital Social.- El Capital de la compañía, al 31 de diciembre del 2006, se mantiene en \$400. Se reitera la necesidad de aumentar el capital a los niveles establecidos por la Superintendencia de Compañías.

Aportes para Futuras Capitalizaciones.- El saldo de este rubro, al 31 de diciembre del 2006, se mantiene en \$400.

Reserva Legal.- Durante el 2006, esta cuenta no registra movimientos y su saldo final es de \$2.370,10.

Reserva Facultativa.- Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta mantiene su saldo en \$23.186,40.

Reserva de Capital.- Esta cuenta registra una disminución de \$414.512,54, al 31 de diciembre del 2006, valor que fue utilizado para amortizar las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores.- En el año 2006, esta cuenta registra un saldo de \$-289.659,05, como resultado del siguiente movimiento:

Saldo al 31 de diciembre del 2005	-617.115,99
Movimiento 2006	
Transferencia Resultado 2005	-87.055,60
Amortización de Pérdidas	<u>414.512,54</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>-289.659,05</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C. A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Pérdida del Ejercicio.- Al 31 de Diciembre del 2006 esta cuenta registra un saldo de \$-90.160,02 que corresponde a la pérdida del ejercicio auditado.

NOTA No. 11.- OBLIGACIONES FISCALES COMO AGENTE DE RETENCIÓN Y PERCEPCIÓN

Utilizando un muestreo para la revisión de los documentos y de acuerdo con los registros contables correspondientes, se observa que la empresa ha cumplido con su obligación de Retener, Declarar, Emitir Certificados de Retención y con el Pago Mensual de las retenciones hechas en el mes inmediato anterior en los lugares señalados para ello. Como agente de percepción también han presentado las respectivas declaraciones mensuales. La verificación de la exactitud de las retenciones en la fuente será hecha por los Fedatarios del Servicio de Rentas Internas.

NOTA No. 12.- RECLASIFICACIONES

Con el fin de facilitar la comparación de los estados financieros algunos rubros y cifras de estos estados, han sido reclasificados.

NOTA No. 13.- EVENTOS POSTERIORES

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados Financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2006, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.

