



CONSULTORES
GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS
Audítores-Contadores-Consultores Gerenciales
Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409
Email: consultguzben@yahoo.com



INMOBILIARIA ELENITA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

EXP. 5243

INMOBILIARIA ELENITA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010



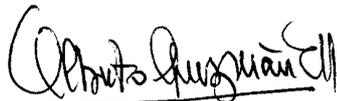
INDICE

	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 – 8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INMOBILIARIA ELENITA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ELENITA S.A.** al **31 de diciembre del 2010** y los correspondientes estados de resultados, cambios en la evolución del patrimonio de la compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de **INMOBILIARIA ELENITA S.A.** Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. La compañía ha generado pérdidas sucesivas por falta de generación de ingresos. Esta situación ha originado una incertidumbre de su continuidad como negocio en marcha. Adicionalmente el patrimonio de la compañía está en -17.568, esta situación origina que entre en un proceso de disolución inmediata.
4. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en el párrafo anterior que se pudieran originar, si los hay, y que pudieran ser necesarios, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ELENITA S.A. al 31 de Diciembre de 2010**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



CPA. Alberto Guzmán M.- Socio
RNC No. 23609



RNAE-2 No. 361

Mayo 2 del 2011
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA ELENITA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	2010	2009
Cuentas por Cobrar		152	
Otros Activos-Terrenos	3	294.619	294.619
Inversiones en acciones		89	89
TOTAL ACTIVOS		294.860	294.708
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	312.428	300.860
TOTAL PASIVOS		312.428	300.860
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	1.200	1.200
Reserva de Capital		57.681	57.681
Superavit por registro de inventarios		158.907	158.907
Resultados Acumulados		-223.940	-203.096
Resultados del Ejercicio		-11.415	-20.843
TOTAL PATRIMONIO		-17.568	-6.152
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		294.860	294.708

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA ELENITA S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	NOTAS	2010	2009
EGRESOS:			
Gastos de Oficina			588
Servicios de terceros		1.211	1.948
Impuestos prediales		9.698	18.306
Otros		507	
		<u>11.415</u>	<u>20.843</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>11.415</u>	<u>20.843</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



INMOBILIARIA ELENITA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Capital Pagado	Superavit Registro Inventarios	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31 /12/2009	1.200	158.907	57.681	-223.940	-6.152
Resultado del Ejercicio				-11415,45	-11415,5
SALDO AL 31 /12/2010	1.200	158.907	57.681	-235.355	-17.567



INMOBILIARIA ELENITA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA ELENITA S.A.** fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1971**. El objeto principal de la compañía es la actividad inmobiliaria.

La compañía forma parte del Fideicomiso A.G.D, quien de acuerdo a las escrituras del Fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de Filanbanco S.A. tenga o tuviere con la A.G.D.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Base de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Reserva de capital.- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha sobre los activos no monetarios y del patrimonio de accionistas. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.

3. OTROS ACTIVOS - TERRENOS

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2010, se resume como sigue:

TERRENOS	Area Mt2	TOTAL
Sectores IV-V-VII	420.884	294.619
DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE FORMA:		
Inmobiliaria Guaruyá 54,97% Laudo Arbitral	219.632,18	153743
Terrenos-Expropiaciones	21.335,00	14.935
Terrenos Bosque Protector	179.917,00	125.942
TOTALES	420.884	294.619

INMOBILIARIA ELENITA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2010, se resume como sigue:

	2010	2009
Municipio de Guayaquil.- Impuestos Prediales	129.197	115.816
Inmobiliaria Amalia S.A.	18.609	18.609
Agrícola Acuarela S.A.	17.092	15.223
Inmobiliaria Guaruyá	147.529	151.212
	<u>312.428</u>	<u>300.860</u>

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponden a impuestos prediales pendientes de pago desde 1995. Actualmente la administración se encuentra tramitando un juicio de excepciones.

La cuenta por pagar a Inmobiliaria Guaruyá S.A. consiste en el vencimiento del contrato de ampliación de plazo para urbanizar cuyo vencimiento fue en Agosto del 2003. Desde el año 2009 se contabiliza el porcentaje de 54.97% según el laudo arbitral en la provisión del impuesto predial de acuerdo a la liquidación otorgada por el Municipio de Guayaquil.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2010, el capital pagado consiste de 3000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

8. MANEJO DE ACTIVOS, DERECHOS Y COMPETENCIA DE LA EX AGD

En octubre 22 del 2010, se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 306 el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. En la Transitoria Décima dispone que los activos, derechos y competencias de la ex – Agencia de Garantías de Depósitos (A.G.D.) transferidos inicialmente al Ministerio de Finanzas, se trasladen a la Unidad de gestión y ejecución de derecho público del Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD. Así también se instruye Registradores de la Propiedad, Registradores Mercantiles, o responsables de cualquier otro registro público, para que procedan a registrar la nueva titularidad de estos bienes en base a esta Ley. El Fideicomiso AGD – CFN no mas impunidad, con sus propios recursos podrá realizar todos los actos administrativos para la adecuada gestión.

En todos los fideicomisos en los que la ex - AGD fue constituyente y/o beneficiaria, los plazos o condiciones con valor de plazo que constan en los contratos de fideicomiso que estableció o mantuvo la ex AGD y que fueron traspasados al Ministerio de Finanzas se declaran vencidos, y el Ministerio de Finanzas procederá a entregar los activos, bienes y derechos constantes en dichos contratos a la unidad de gestión y ejecución del Fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD.

=====

