



**GUZMÁN BENÍTEZ
& ASOCIADOS**

Audidores Independientes
Consultores - Contadores
Kennedy Mz. D Solar 13
Atrás Cond. CENTRÓPOLIS
Teléfono: 2691053 - 2397611

5243

**INMOBILIARIA ELENITA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA ELENITA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

INDICE

Páginas #

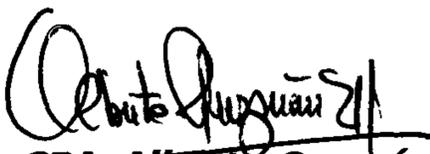
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 – 9

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 2.001** 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 auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria 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 auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. 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 2001**, 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

Abril 15 del 2.002
Guayaquil – Ecuador

30 ABR. 2002

RNAE-2 No. 361



INMOBILIARIA ELENITA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

	<i>NOTAS</i>	(Dólares)
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Cuentas y Documentos por cobrar	3	504
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		504
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros Activos		74,474
TOTAL ACTIVOS		74,978
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS		
Cuentas por pagar	4	41,322
Obligaciones a Largo Plazo	5	18,030
TOTAL PASIVOS		59,352
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	6	1,200
Reserva de capital		57,680
Resultados acumulados		-10,022
Resultado del Ejercicio		-33,232
TOTAL PATRIMONIO		15,626
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		74,978
<i>Ver notas a los estados financieros</i>		



30 ABR. 2002

INMOBILIARIA ELENITA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	(Dólares)
GASTOS	
Gastos Administrativos	3,577
Servicios de Terceros	697
Impuestos y contribuciones	4,133
Amortizacion Gastos pre - operacionales	24,825
TOTAL GASTOS	<u>33,232</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>33,232</u>

Ver notas a los estados financieros



30 ABR. 2002

INMOBILIARIA ELENITA S.A.

**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	Capital pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
<u>SALDO AL 31/12/2000</u>	1.200	57.681	-10.022	48.859
Resultado del Ejercicio 2001			-33.233	-33.233
<u>SALDO AL 31/12/2001</u>	1.200	57.681	-43.255	15.626

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ELENITA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA ELENITA S.A.** fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1961**. El objetivo de la compañía es dedicarse a la explotación de productos agropecuarios y forestales en general, y a su distribución en los centros de consumos exterior e interior y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

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. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2.001, se resume como sigue:

Inmobiliaria AMALIA S.A.	386
Anticipo Impuesto por cobrar	118
	<hr/>
	504

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2.001, se resume como sigue:

Agrícola ACUARELA S.A.	2460
Impuestos Prediales Municipio de Guayaquil	38762
Junta Beneficencia de Guayaquil	100
	<hr/>
	41,322

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil pueden en su momento originar un juicio de embargo Municipal de los terrenos, la compañía actualmente no dispone de activos suficientes con el cual pueda hacer frente con el pago de estas obligaciones.

5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2000 los documentos por pagar consisten en una permuta a favor de Inmobiliaria GUARUYA, cuyo vencimiento es Agosto del 2006.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2000, 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.

7. CONTINGENCIA LEGAL

En Agosto 18 de 1995, las Compañías Inmobiliaria Amalia S.A. , INMOBILIARIA ELENITA S.A., Faji S.A., INMOBILIARIA ELENITA S.A., y Agrícola Acuarela S.A. firmaron un contrato de desarrollo Urbanístico con la Compañía Kengar por un total de 1.162.094.94 M2 que comprenden los terrenos ubicados en los Sectores 4-5-7-23, en dicho contrato se estableció un cronograma de trabajo los mismos que fueron incumplidos por las partes citadas anteriormente.

7. CONTINGENCIA LEGAL (continuación)

La compañía Kengar a la firma del contrato firmó tres pagares en garantía del cumplimiento del contrato de Desarrollo Urbanístico por 1.467.569.92 UVC a favor de la Compañía Acuarela S.A., (El tipo de cambio del UVC a la fecha de la negociación fue de S/. 20.106) dichos pagares fueron descontados aproximadamente al 11.63% en Filanbanco S.A. el 19 de Junio de 1996 y cuyo valor neto recibido en dólares al tipo de cambio de S/. 3.123.90 fue de US \$ 5.307.789.23, una parte de estos recursos obtenidos se cancelo una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por US \$ 358.650.51 de capital y US \$ 9.424.54 de intereses.

Actualmente la Compañía Kengar S.A. esta requiriendo la devolución de los pagares antes mencionados, negociados por la Administración anterior y solicitando el pago de US \$ 319.435 por el relleno realizado en el Sector 4 por lo que esta situación se esta realizando un proceso extrajudicial entre Kengar S.A. y la Administración actual de las compañías antes mencionadas en el primer párrafo.