

5243

**INMOBILIARIA ELENITA S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**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



Guayaquil, junio 22 del 2009

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2008, de la compañía INMOBILIARIA ELENITA S.A. con expediente N° 5243-72

Atentamente,



p' INMOBILIARIA ELENITA S.A.  
VIANA S.A.  
GERENTE  
Representada por su Gerente General,  
AB. OSCAR VERNAZA GHIGLIONE

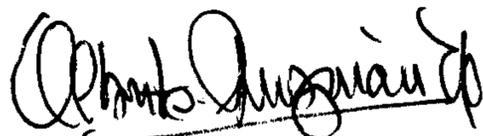


## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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 2008** 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. La compañía ha generado perdidas sucesivas por falta de generación de ingresos. Esta situación ha originado una incertidumbre de su continuidad como negocio en marcha.
4. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en el párrafo anterior y nota 6 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 2008**, 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**

**Abril 20 del 2009**  
**Guayaquil – Ecuador**



**INMOBILIARIA ELENITA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Inventario de Terrenos	3	294.619	294.619
Otros Activos		6.842	89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>301.461</b>	<b>294.708</b>
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	144.305	137.552
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>144.305</b>	<b>137.552</b>
<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		294.619	294.619
Resultados Acumulados		-196.343	-166.934
Resultados del Ejercicio			-29.409
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>157.156</b>	<b>157.156</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>301.461</b>	<b>294.708</b>

Ver notas a los estados financieros



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or similar character, located at the bottom right of the page.

**INMOBILIARIA ELENITA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	NOTAS	2008	2007
<b>EGRESOS:</b>			
Gastos de Oficina			165
Servicios de terceros			18.560
impuestos y contribuciones			10.684
		<u>0</u>	<u>29.409</u>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<u>0</u>	<u>29.409</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

**INMOBILIARIA ELENITA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	Capital Pagado	Superavit Registro Inventarios	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
<b>SALDO AL 31 /12/2006</b>	<b>1.200</b>	<b>294.619</b>	<b>57.681</b>	<b>-166.934</b>	<b>186.566</b>
Pérdida del ejercicio				-29409	-29409
<b>SALDO AL 31 /12/2007</b>	<b>1.200</b>	<b>294.619</b>	<b>57.681</b>	<b>-196.343</b>	<b>157.157</b>
<b>SALDO AL 31 /12/2008</b>	<b>1.200</b>	<b>294.619</b>	<b>57.681</b>	<b>-196.343</b>	<b>157.157</b>



Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

**INMOBILIARIA ELENITA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

La compañía **INMOBILIARIA ELENITA S.A.** fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1961**. La actividad de la compañía es la de urbanizar terrenos y construcción de viviendas 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. INVENTARIO DE TERRENOS**

La administración registró estos valores, en base a observaciones efectuadas por la Superintendencia de Compañías en situación similar de la compañía Inmobiliaria Amalia S.A. según oficio No.2008-SC-ICIG-642-DCyCP 12627 de Septiembre 28 del 2008.

**TERRENOS**

Sectores IV-V-VII

<b>Area Mt2</b>	<b>TOTAL</b>
420,884	294,619

Existe juicio de expropiación N° 2005-129 en el Juzgado Vigésimo Octavo de lo Civil, por 21.335.00 m2 avaluados en US\$ 61.444.80.



**INMOBILIARIA ELENITA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**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. INVENTARIO DE TERRENOS**

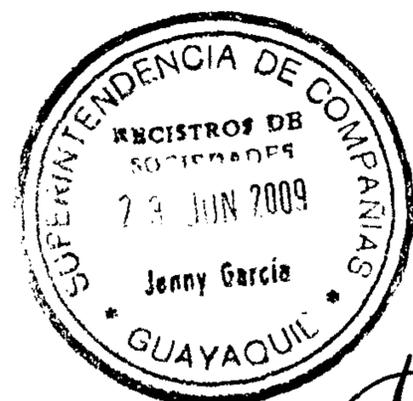
La administración registró estos valores, en base a observaciones efectuadas por la Superintendencia de Compañías en situación similar de la compañía Inmobiliaria Amalia S.A. según oficio No.2008-SC-ICIG-642-DCyCP 12627 de Septiembre 28 del 2008.

**TERRENOS**

Sectores IV-V-VII

<b>Area Mt2</b>	<b>TOTAL</b>
420,884	294,619

Existe juicio de expropiación N° 2005-129 en el Juzgado Vigésimo Octavo de lo Civil, por 21.335.00 m2 avaluados en US\$ 61.444.80.



**INMOBILIARIA ELENITA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**4. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2008, se resume como sigue:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Municipio de Guayaquil.- Impuestos Prediales	94.980	90.325
Inmobiliaria Amalia S.A.	18.609	17.329
Agrícola <b>ACUARELA</b> S.A.	12.686	11.867
Inmobiliaria Guruya	18.031	18.031
	<b><u>144.305</u></b>	<b><u>137.552</u></b>

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.

Al 31 de Diciembre del 2008, los documentos por pagar consisten en una permuta a favor de Inmobiliaria GUARUYA, cuyo vencimiento fue en Agosto del 2008.

**5. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2008, 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 la escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

**6. LAUDO ARBITRAL**

El 16 de octubre del 2008 el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, emitió el Laudo del Arbitraje N° 047-06 sobre el contrato realizado con Inmobiliaria Guaruyá el 30 de agosto de 1.985 en la parte más importante resuelve:

Párrafo 3 Página 103 Condenar a las Urbanizadoras a que restituya a Inmobiliaria Guaruyá S.A. la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas, correspondientes al segmento incumplido del contrato señalado en el numeral uno, acorde al siguiente detalle:

- Predio de Inmobiliaria San Jacinto S.A., código catastral N° 59-2000-008, 203.780.49 m2
- Predio de Inmobiliaria Maribel S.A., código catastral N° 59-2000-005, 370.299.77 m2.
- Predio de Inmobiliaria Faji S.A., código catastral N° 59-2000-003, 508.420,60 m2.
- Predio de Inmobiliaria Elenita S.A., código catastral N° 59-2000-004, 399.549.18 m2.
- Predio de Inmobiliaria Campoverde S.A., código catastral N° 59-2000-001, 576.771.18 m2.

La suma de todas las áreas asciende a 2'058.821.22 m2.

En el párrafo 11 de la página 105 dice: "declarar que la distribución porcentual de la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas que resulta de la conformidad con este laudo corresponde en el 54.97% para la compañía Inmobiliaria Guaruyá y el 45.03% para "Las urbanizadoras" .

