

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2012**

(En Dólares)

8. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	4,225
Deuda al IESS		354
Deuda al Fisco		802
		<hr/>
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	5.381

Los Beneficios Sociales comprenden los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	182
Décimo Cuarto Sueldo		965
Vacaciones		1.213
Indemnizaciones por Pagar		1.865
		<hr/>
Total		4.225

9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$	324.453
Provision de Beneficios Sociales a L/P		13.886
		<hr/>
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	338.339

G.O. & P.
Audidores s.a. →

CANDESELI S. A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2012

CANDESELI S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de
CANDESELI S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general de CANDESELI S.A., al 31 de Diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría prevee una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este estado financiero con base en nuestra Auditoría. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyo aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyo la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por

G.O. & P.
Audidores S.A.

la gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

Opinión

4. Los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de CANDESELI S.A., al 31 de Diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. Nuestra opinión sobre información de cumplimiento de obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2012, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 14 de Junio de 2013.


G.O. & P. Audidores S.A.
SC-RNAE No. 203


Ing. Com. Fernando Chacón V.
SOCIO
R.N.C. No. 13.862

CANDESELI S. A.

Balance General

31 de diciembre
2012
(En Dólares)

Activos		
<u>Activo corriente:</u>		
Caja y bancos		\$ 6.042
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	1.501.865
Inventarios	(Nota 4)	82.351
Total activos corrientes		<u>1.590.258</u>
<u>Propiedades, planta y equipo:</u> (Nota 5)		
Muebles y Enseres		7.960
Equipo de Computación		4.834
Total al costo revalorizado		<u>12.794</u>
Depreciación acumulada		(9.169)
Total Propiedades, Planta y Equipos		<u>3.625</u>
Otros Activos	(Nota 6)	1.861.608
Total activos		<u>\$ 3.455.491</u>

Ver notas adjuntas

CANDESELI S. A.

Balance General

31 de diciembre
2012

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Sobregiro Bancario		\$ 1.032
Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 7)	257.438
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 8)	5.381
Total pasivos corrientes		263.851
Obligaciones a largo plazo	(Nota 9)	338.339
Pasivos Diferidos	(Nota 10)	40.365
Total Pasivos		642.555

Patrimonio de los accionistas:

Capital social	(Nota 11)	800
Reserva Legal		5.894
Reserva por Valuación		3.087.985
Ajustes por NIIF		(6.652)
Perdida de Ejercicios Anteriores		(249.663)
Resultado del Ejercicio		(25.428)
Total patrimonio de accionistas		2.812.936
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		S. 3.454.491

Ver notas adjuntas

CANDESELI S. A.

Estado de Resultados

31 de diciembre
2012

(En Dólares)

Ingresos	
Ventas de Viviendas	\$ 440.698
Total Ventas	<u>440.698</u>
Costo de Ventas	(176.589)
Perdida Bruta en Ventas	<u>264.109</u>
Gastos Operacionales	
Gastos Administrativos	(221.325)
Gastos de Ventas	(1.364)
Gastos Financieros	(42.474)
Total Gastos Operaciones	<u>(265.163)</u>
Perdida Antes de Participación e Impuesto	\$ (1.054)
Impuesto a la Renta por Pagar	(24.374)
Perdida del Ejercicio	<u>\$ (25.428)</u>

CANDESELI S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2012
(En Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Por Valuación	Ajustes Acumulados Trans. NIIF	Resultado Acumulados	Resultado del Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2012	\$ 800	5.894	3.087.985	(6.652)	(251.195)	1.532
Regularización de Cuentas Patrimoniales					1.532	(1.532)
Resultado del Ejercicio						(25.428)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	\$ 800	5.894	3.087.985	(6.652)	(249.663)	(25.428)

CANDESELI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

	31 de diciembre 2012
	(En Dólares)
<u>Efectivo usado por actividades de operación:</u>	
Recibido de clientes	\$ 793.234
Pagado a proveedores y empleados	(173.077)
Impuesto a la Renta	(24.374)
	<hr/>
Efectivo neto usado por actividades de operación	595.783
	<hr/>
<u>Efectivo proveniente de actividades de financiación</u>	
Disminución Sobregiro Bancario	534
Disminución de Proveedores	(211.863)
Disminución Pasivo a Largo Plazo	(438.329)
Disminución Pasivos Diferidos	40.365
	<hr/>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	(609.293)
	<hr/>
Disminución neta en caja y bancos	(13.510)
Caja y bancos al principio del año	19.552
	<hr/>
Caja y bancos al final del año	\$ 6.042
	<hr/> <hr/>

CANDESELI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

31 de diciembre
2012

(En Dólares)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de
Actividades de operación:

Perdida del Ejercicio US \$ (25.428)

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto
Proveniente de actividades de operación:

Depreciaciones	2.046
Disminución en cuentas por cobrar	352.536
Disminución en inventarios	166.364
Disminución Otros Activos	108.599
Disminución Gastos Acumulados	(8.334)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ 595.783

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2012

1. ACTIVIDADES

La compañía fue constituida en el 2004, en Ecuador se creó como afecto de la escisión de la compañía Sociedad en Predios Rústicos "La Candelaria" y su actividad actual es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La compañía se encarga de la construcción y venta de la Urbanización Beata Mercedes Molina, ubicadas en el Km 16 ½ via a Daule, en la ciudad de Guayaquil.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país la de los Estados Unidos de América.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACIÓN.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares, han sido preparados de conformidad con Políticas y prácticas contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias a la información que se mantenía disponible al momento.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2012

2. Políticas contables significativas (continuación)

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

CAJA Y BANCOS.- Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y bancos de libre disposición.

INVENTARIOS.- Productos terminados y en proceso al costo de producción. El costo no excede al valor de mercado.

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2012**

(En Dólares)

2. Políticas contables significativas (continuación)

INGRESOS.- Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

COSTOS.- Representan los costos incurridos en el proceso de construcción de viviendas.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

IMPUESTO A LA RENTA.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 23% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2012

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cuentas por Cobrar Clientes	\$ 709.574
Préstamo a Empleados	23.532
Créditos Fiscales	49.976
Compañías Relacionadas	714.577
Pagos Anticipados	4.206
Cuentas por Cobrar	\$ 1.501.865

El monto de \$ 709.574, se genera por las ventas de las viviendas ubicadas en la Urbanización Beata Mercedes Molina

Los valores por \$714.577 de las compañías relacionas, son prestamos que no generan intereses ni plazo de vencimiento.

Las cuentas de Pagos Anticipados son valores desembolsados a Proveedores para trabajos varios en la Urbanización por un monto de \$ 4.206.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Villas Terminadas	\$ 79.975
Suministros y Materiales	2.376
	<u>82.351</u>

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2012

(En Dólares)

5. Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencia	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>			
Muebles y Enseres	7.960		7.960
Equipos de Computación	4.834		4.834
Sub-total	12.794		12.794
Depreciación acumulada	(7.123)	(2.046)	(9.169)
	<u>\$ 5.671</u>	<u>(2.046)</u>	<u>3.625</u>

En el año 2012 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 2.046.

6. Otros Activos

La partida de Otros Activos son préstamos a compañías relacionadas a largo plazo, las cuales se detallan a continuación:

Candelaria	\$ 894.961
Miguel Macías	461.799
Promotora Inmobiliaria LFG	281.068
Administración Beata Mercedes Molina	87.893
Consortio Beata Mercedes Molina	41.671
GESFARSA	39.618
Otras Cuentas por Cobrar	54.598
Total de Otros Activos	<u>\$ 1.861.608</u>

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2012**

(En Dólares)

7. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas y documentos por pagar, se detallan a continuación:

Proveedores	\$	34.890
Prestamos de Terceros		222.548
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	257.438

La cuenta de Proveedores, sin fecha de vencimiento y no genera intereses se desglosa como sigue:

INTERAGUA C. LTDA.	\$	15.496
ICIPHARM S. A.		5.096
Proveedores Varios		14.298
Total	\$	34.890

Los Préstamos de Terceros a corto plazo se desglosan de la siguiente manera:

María Teresa Avilés	\$	60.000
María del Pilar Gómez Carrión		59.048
Leonor Estrada De Vinuesa		103.500
Total	\$	222.548