

razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó 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 incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por 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 2013, 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. Nuestras opinión sobre información de cumplimiento de obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2013, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 28 de Abril de 2014.

G.O. & P. Auditores S.A.

SC-RNAE No. 203

S O C I O

Ing. Com. Sara Díaz De La A

R.N.C. No. 0.28230

1

CANDESELI S. A.

Balance General

31 de diciembre
2013

(En Dólares)

Activos		
Activo corriente:		
Caja y bancos	(Nota 3)	\$ 19.133
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	1.182.804
Inventarios	(Nota 5)	41.667
Total activos corrientes		1.243.604
Propiedades, planta y equipo:	(Nota 6)	
Muebles y Enseres		7.960
Equipo de Computación		4.834
Total al costo revalorizado		12.794
Depreciación acumulada		(10.485)
Total Propiedades, Planta y Equipos		2.309
Otros Activos		1.863.408
Total activos		\$ 3.109.321

Ver notas adjuntas

CANDESELI S. A.

Balance General

31 de diciembre
2013

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Documentos y Cuentas por Pagar (Nota 7) \$ 94.096

Gastos Acumulados por Pagar (Nota 8) 3.354

Total pasivos corrientes

97.450

Obligaciones a largo plazo (Nota 9) 235.850

Pasivos Diferidos (Nota 10) 44.855

Total Pasivos

378.155

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

(318.010)

Resultado del Ejercicio

(38.851)

Total patrimonio de accionistas

2.731.166

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas

\$ 3.109.321

Ver notas adjuntas

CANDESELI S. A.

Estado de Resultados

31 de diciembre
2013

(En Dólares)

Ingresos	
Ventas de Viviendas	\$ 141.929
Otros Ingresos	483
Total Ventas	142.412
Costo de Ventas	(45.846)
Perdida Bruta en Ventas	96.566
Gastos Operacionales	(102.962)
Gastos Administrativos	(706)
Gastos de Ventas	(12.642)
Gastos Financieros	(116.310)
Total Gastos Operaciones	(19.744)
Perdida Antes de Participación e Impuesto	(19.107)
Impuesto a la Renta por Pagar	\$ (38.851)
Perdida del Ejercicio	

CANDESELI S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2013
(En Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Por Valuación	Ajustes Acumulados Trans. NIF	Resultado Acumulados	Resultado del Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2012	\$ 800	5.894	3.087.985	(6.652)	(249.663)	(25.428)
Traspaso de Resultado Año anterior					(25.428)	25.428
Regularización de Cuentas Patrimoniales					(42.919)	
Resultado del Ejercicio						(38.851)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	\$ 800	5.894	3.087.985	(6.652)	(318.010)	(38.851)

CANDESELI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

31 de diciembre
2013

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes
Pagado a proveedores y empleados
Impuesto a la Renta

Efectivo neto usado por actividades de operación

318,383

\$ 461,473
(123,983)
(19,107)

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Disminución Sobregiro Bancario
Disminución de Proveedores
Disminución Pasivo a Largo Plazo
Aumento Pasivos Diferidos
Regularización cuentas Patrimoniales

Efectivo neto proveniente de actividades de financiación

(305,292)

(1,032)
(163,342)
(102,489)
4,490
(42,919)

Disminución neta en caja y bancos
Caja y bancos al principio del año

13,091
6,042

Caja y bancos al final del año

\$ 19,133

CANDESELI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

31 de diciembre
2013

(En Dólares)

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

Perdida del Ejercicio US \$ (38.851)

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

Depreciaciones	1.316
Disminución en cuentas por cobrar	319.061
Disminución en inventarios	40.684
Disminución Otros Activos	(1.800)
Disminución Gastos Acumulados	(2.027)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ 318.383

1. ACTIVIDADES

La compañía fue constituida en el 2004, en Ecuador se creó como afecto de la escisión de la compañía Sociedad en Predios Rusticos "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 vía 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.

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 estas 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.

2. Políticas contables significativas (continuación)

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS		
	%	AÑOS
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3

RESERVA LEGAL.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. La Compañía a realizado la apropiación de reserva legal en el período 2011.

31 de diciembre
2013

(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 22% 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

2013

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cuentas por Cobrar Clientes	\$	440.328
Compañías Relacionadas		729.209
Pagos Anticipados		13.267
		<u>\$ 1.182.804</u>

El monto de \$ 440.328, se genera por las ventas de las viviendas ubicadas en la Urbanización Beata Mercedes Molina

Los valores por \$729.209, de las compañías relacionadas, 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 \$ 13.267.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Villas Terminadas	\$	39.491
Suministros y Materiales		2.176
		<u>\$ 41.667</u>

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2013

(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 2013 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencia	Saldo Final
Costo revalorizado:			
Muebles y Enseres	7.960		7.960
Equipos de Computación	4.834		4.834
Sub-total	12.794		12.794
Depreciación acumulada	(9.169)	(1.316)	(10.485)
	<u>\$ 3.625</u>	<u>(1.316)</u>	<u>2.309</u>

En el año 2013 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 1.316.

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	462.064
Promotora Inmobiliaria LFG	281.068
Administración Beata Mercedes Molina	89.397
Consortio Beata Mercedes Molina	41.701
GESFARSA	39.618
Otras Cuentas por Cobrar	54.599
Total de Otros Activos	\$ 1.863.408

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2013

(En Dólares)

7. Cuentas y Documento por Pagar

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

Proveedores	
Préstamos de Terceros	\$ 34.096
	60.000
	<u>94.096</u>
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 94.096

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

INTERAGUA C. LTDA.	
ICIPHARM S. A.	\$ 15.496
Proveedores Varios	5.096
	13.504
	<u>34.096</u>
Total	\$ 34.096

Los Préstamos de Terceros a corto plazo que no generan intereses por un monto de \$ 60.000, corresponden a la Sr. María Teresa Avilés

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2013

(En Dólares)

8. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	2.789
Deuda al IESS		347
Deuda al Fisco		218
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	3.354

Los Beneficios Sociales comprenden los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	188
Décimo Cuarto Sueldo		1.060
Vacaciones		1.541
Total		2.789

9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$	227.116
Provisión de Beneficios Sociales a L/P		8.734
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	235.850

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre

2013

(En Dólares)

10. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Ventas \$ 44.855

11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

12. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

Año 2013	
Resultado del Ejercicio	US \$ (19.744)
(+) Gastos no deducibles locales	38.428
Utilidad Gravable	18.684
Impuesto Causado 23%	4.111
(-) Anticipo Pagado	(19.107)
Saldo a Favor del Contribuyente	-----

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación del presente informe (15 de junio del 2014) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

CANDESELI S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....	1
Estados Financieros Auditados	
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 2013, 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 prevé 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