

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2014

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

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

G.O. & P.

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

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 2014, 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 auditoria.

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 auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 auditoria 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 Auditoria. Hemos efectuado nuestra auditoria de acuerdo con normas internacionales de auditoria. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados

G.O. & P. **AUDITORES S. A.**

GUAYAQUIL – ECUADOR

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 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 2014, 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 2014, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 02 de Abril de 2015.

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


Ing.Com. Sara Díaz De La A
S O C I O
R.N.C. No. 0.28230

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.

Balance General

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Efectivo y equivalentes de Efectivo	\$	8.457
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar (Nota 3)		957.169
Inventarios (Nota 4)		23.205
		<hr/>
Total activos corrientes		988.831

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres		7.960
Equipo de Computación		4.834
		<hr/>
Total al costo revalorizado		12.794
Depreciación acumulada		(11.802)
		<hr/>
Total Propiedades, Planta y Equipos		992
Otros Activos (Nota 6)		1.841.836

Total activos	\$.	2.831.659
---------------	-----	------------------

Ver notas adjuntas

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.
Balance General

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (Nota 7)	\$	35.242
Gastos Acumulados por Pagar (Nota 8)		4.226

Total pasivos corrientes		39.468
--------------------------	--	--------

Obligaciones a largo plazo (Nota 9)		105.656
-------------------------------------	--	---------

Pasivos Diferidos (Nota 10)		19.421
-----------------------------	--	--------

Total Pasivos		164.545
----------------------	--	----------------

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	(369.638)
Resultado del Ejercicio	(51.275)

Total patrimonio de accionistas		2.667.114
---------------------------------	--	-----------

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	\$.	2.831.659
--	------------	------------------

Ver notas adjuntas

3

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.

Estado de Resultados

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

Ingresos

Ventas de Viviendas \$ 82.755

Costo de Ventas (27.230)

Utilidad Bruta en Ventas 55.525

Gastos Operacionales

Gastos Administrativos (83.094)

Gastos de Ventas (211)

Gastos Financieros (6.540)

Perdida del Operacional \$ (34.320)

Anticipo Impuesto a la Renta (16.955)

Perdida del Ejercicio \$ (51.275)

G.O. & P.

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Por Valuación	Ajustes Acumulados Trans. NIIF	Resultado Acumulados	Resultado del Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2014	\$ 800	5.894	3.087.985	(6.652)	(318.010)	(51.628)
Regularización de Cuentas Patrimoniales						(34.320)
Resultado del Ejercicio						(16.955)
Anticipo Impuesto a la Renta 2014						

Saldo al 31 de Diciembre del 2014	\$ 800	5.894	3.087.985	(6.652)	(369.638)	(51.275)
-----------------------------------	--------	-------	-----------	---------	-----------	----------

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 308.390
Pagado a proveedores y empleados	(74.852)
Anticipo Imp. A la Renta 2014	(16.955)
	<hr/>
Efectivo neto usado por actividades de operación	216.583
	<hr/>

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Disminución de Proveedores	(58.854)
Disminución Pasivo a Largo Plazo	(130.194)
Disminución Pasivos Diferidos	(25.434)
Regularización cuentas Patrimoniales	(12.777)
	<hr/>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	(227.259)
	<hr/>
Disminución neta en caja y bancos	(10.676)
Caja y bancos al principio del año	19.133
	<hr/>
Caja y bancos al final del año	\$ 8.457
	<hr/>

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

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

Perdida del Ejercicio US \$ (51.275)

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

Depreciaciones	1.317
Disminución en cuentas por cobrar	225.635
Disminución en inventarios	18.462
Disminución Otros Activos	21.572
Aumento Gastos Acumulados	872

Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$ <u><u>216.583</u></u>
---	--------------------------

CANDESELI S. A.
Notas a los Estados financieros
31 de Diciembre del 2014

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 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.

CANDESELI S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)
31 de Diciembre del 2014

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:

EFFECTIVO.- Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y banco sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

ACTIVOS FINANCIEROS.- Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar.

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 del 2014

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
Edificios	5	20
Maquinarias y equipos	10	10
Vehículos	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3
Equipos de comunicación	10	10
Otros activos	10	10

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio. Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

2. Políticas contables significativas (continuación)

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 ha realizado la apropiación de reserva legal en el período 2011.

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.

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2014

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cuentas por Cobrar Clientes	\$ 314.539
Compañías Relacionadas	631.419
Pagos Anticipados	10.960
Préstamos a Empleados	251

Cuentas por Cobrar	\$ 974.124
---------------------------	-------------------

El monto de \$ 314.539, se genera por las ventas de las viviendas ubicadas en la Urbanización Beata Mercedes Molina

Los valores por \$631.419, de las compañías relacionas, son prestamos que no generan intereses ni plazo de vencimiento.

Las cuentas de Pagos Anticipados son valores que se desembolsaron a los proveedores para la elaboración de los trabajos por un monto de \$ 10.960.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Villas Terminadas	\$ 21.029
Suministros y Materiales	2.176
	\$ 23.205

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2014**

(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 2014 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	(10.485)	(1.317)	(11.802)
	\$ 2.309	(1.317)	992

En el año 2014 incluyen los gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 1.317.

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	462.339
Promotora Inmobiliaria LFG	281.068
Administración Beata Mercedes Molina	89.397
Consorcio Beata Mercedes Molina	19.854
GESFARSA	39.618
Otras Cuentas por Cobrar	54.599
Total de Otros Activos	\$ 1.841.836

CANDESELI S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

7. Cuentas y Documento por Pagar

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

Proveedores	\$	35.242
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	<u><u>35.242</u></u>

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

INTERAGUA C. LTDA.	\$	15.496
GUAZHCO MACIAS VICENTE		6.060
Proveedores Varios		13.686
Total	\$	<u><u>35.242</u></u>

8. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	3.481
Deuda al IESS		666
Deuda al Fisco		80
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	<u><u>4.227</u></u>

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2014**

(En Dólares)

8. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)

Los Beneficios Sociales comprenden los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	188
Décimo Cuarto Sueldo		1.060
Vacaciones		2.185
Fondos de Reserva		48
		<hr/>
Total		3.481

9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$	94.809
Provisión de Beneficios Sociales a L/P		10.847
		<hr/>
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	105.656

10. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Ventas	\$	19.421
--------------------	----	---------------

G.O. & P.
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2014

(En Dólares)

11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de presentación del presente informe (02 de Abril del 2015) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16

Candeseli S.A.
Edo. / 17
Firma Autorizada

Candeseli S.A.
Alexandra Barrios Q.
Firma Autorizada