

G.O. & P.

AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

CANDESELI S. A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2015

CANDESELI S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015

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 2015, 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 auditoría 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 auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria 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 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 2015, 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 2015, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 05 de Abril de 2016.

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


CPA ANDREA DEL CARMEN COSTA CAMPUZANO
GERENTE

CANDESELI S. A.**Balance General****31 de diciembre
2015****(En Dólares)****Activos**Activo corriente:

Efectivo y equivalentes de Efectivo		\$	18.120
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar	(Nota 3)		852.330
Inventarios	(Nota 4)		31.282

Total activos corrientes			901.732

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Muebles y Enseres			1.084
Equipo de Computación			1.041

Total al costo revalorizado			2.125
Depreciación acumulada			(1.880)

Total Propiedades, Planta y Equipos			245

Otros Activos	(Nota 6)		1.842.105
---------------	----------	--	-----------

Total activos		\$.	2.744.082
			=====

Ver notas adjuntas

CANDESELI S. A.**Balance General****31 de diciembre
2015****(En Dólares)****Pasivos y Patrimonio de Accionistas**Pasivos corriente:

Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (Nota 7)	\$	28.310
Gastos Acumulados por Pagar (Nota 8)		3.566

Total pasivos corrientes		31.876
--------------------------	--	--------

Obligaciones a largo plazo (Nota 9)		70.221
-------------------------------------	--	--------

Pasivos Diferidos (Nota 10)		30.436
-----------------------------	--	--------

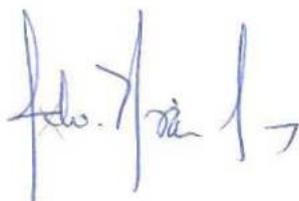
Total Pasivos		132.533
----------------------	--	----------------

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		(420.913)
Resultado del Ejercicio		(55.565)

Total patrimonio de accionistas		2.611.549
---------------------------------	--	-----------

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	S.	2.744.082
--	-----------	------------------

Ver notas adjuntas*Alexandra Barros C.*

CANDESELI S. A.**Estado de Resultados****31 de diciembre
2015****(En Dólares)**

Ingresos

Ventas de Viviendas

\$ 22.619

(-) Costo de Ventas

(5.276)

Utilidad Bruta en Ventas

17.343

Gastos Operacionales

Gastos Administrativos

(71.684)

Gastos de Depreciación

(747)

Gastos Financieros

(477)

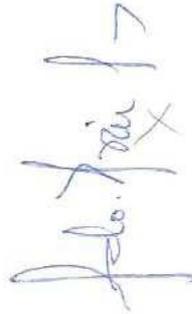
Perdida del Ejercicio**\$ (55.565)**

CANDESELI S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2015
(En Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Por Valuación Trans. NIIF	Ajustes Acumulados	Resultado Acumulados	Resultado del Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2015	\$ 800	5.894	3.087.985	(6.652)	(369.638)	(32.208)
Regularización de Cuentas Patrimoniales					(51.275)	32.208
Resultado del Ejercicio						(55.565)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	\$ 800	5.894	3.087.985	(6.652)	(420.913)	(55.565)




CANDESELI S. A.**Estado de Flujos de Efectivo**31 de diciembre
2015

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 144.413
Pagado a proveedores y empleados	(97.113)

Efectivo neto usado por actividades de operación **47.300**

Efectivo usado por actividades de inversión:

Ventas de Activos Fijos	10.669
-------------------------	--------

Efectivo neto usado por actividades de Inversión **10.669**

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Disminución de Proveedores	(6.932)
Disminución Pasivo a Largo Plazo	(33.322)
Aumento Pasivos Diferidos	11.015
Regularización cuentas Patrimoniales	(19.067)

Efectivo neto proveniente de actividades de financiación (48.306)

Disminución neta en caja y bancos 9.663

Caja y bancos al principio del año 8.457

Caja y bancos al final del año \$ **18.120**

CANDESELI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

**31 de diciembre
2015**

(En Dólares)

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

Perdida del Ejercicio US \$ (55.565)

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

Depreciaciones	(9.922)
Disminución en cuentas por cobrar	121.794
Aumento en inventarios	(8.077)
Aumento Otros Activos	(269)
Disminución Gastos Acumulados	(661)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ 47.300

[Handwritten signature]

Alexandra Barros C.

Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2015

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 2015****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 2015****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
2015****(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 a 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.

CANDESELI S. A**Notas a los Estados Financieros (continuación)****31 de diciembre
2015****(En Dólares)****3. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cuentas por Cobrar Clientes	\$ 194.746
Compañías Relacionadas	638.583
Créditos Fiscales	16.006
Préstamos a Empleados	2.995

Cuentas por Cobrar	\$ 852.330
	=====

El monto de \$ 194.746, se generó por las ventas de las viviendas ubicadas en la Urbanización Beata Mercedes Molina, que actualmente aún se siguen cobrando.

Los valores por \$638.583, entregados a la compañía ALZAMY, son préstamos que no generan intereses ni tienen plazo de vencimiento.

Las cuentas de Créditos Fiscales por un valor de \$16.006, corresponde al anticipo de Impuesto a la Renta del año 2015.

4. Inventarios

Los inventarios consisten de lo siguiente:

Villas Terminadas	\$ 29.106
Suministros y Materiales	2.176

	\$ 31.282
	=====

CANDESELI S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2015**

(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 2015 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencia	Saldo Final
Costo revalorizado:			
Muebles y Enseres	7.960	(6.876)	1.084
Equipos de Computación	4.834	(3.793)	1.041
Sub-total	12.794	(10.669)	2.125
Depreciación acumulada	(11.802)	9.922	(1.880)
	\$ 992	(747)	245

En el año 2015 se procedió a dar de baja a activos que estaban totalmente depreciados

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	462.608
Promotora Inmobiliaria LFG	281.068
Administración Beata Mercedes Molina	89.397
Consortio Beata Mercedes Molina	19.854
Fernando Nevarez Ycaza	22.172
GESFARSA	39.618
Otras Cuentas por Cobrar	32.427
Total de Otros Activos	\$ 1.842.105

Notas a los Estados Financieros (continuación)**31 de diciembre
2015****(En Dólares)****7. Cuentas y Documento por Pagar**

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

Proveedores	\$	28.310
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	28.310

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

INTERAGUA C. LTDA.	\$	15.496
Proveedores Varios		12.814
Total	\$	28.310

8. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	3.116
Deuda al IESS		407
Deuda al Fisco		43
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	3.566

Notas a los Estados Financieros (continuación)31 de diciembre
2015

(En Dólares)

8. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)

Los Beneficios Sociales comprenden los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	29
Décimo Cuarto Sueldo		293
Vacaciones		2.794

Total		3.116

9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento	\$	60.109
Provisión de Beneficios Sociales a L/P		10.112

Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	<u>70.221</u>

10. Pasivos Diferidos

Los Pasivos Diferidos por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015, por los abonos y cuotas que hacen los clientes por adelantado por la compra de vivienda fueron como sigue:

Ingreso por Ventas	\$	<u>30.436</u>
--------------------	----	---------------

CANDESELI S. A.**Notas a los Estados Financieros (continuación)****31 de diciembre
2015****(En Dólares)****11. Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2015, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de presentación del presente informe (06 de Abril del 2016) 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