

CANDESELI S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2007

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Directores y Accionistas de
CANDESELI S. A.

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **CANDESELI S. A.** al 31 de diciembre del 2007, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Es política de la Compañía reconocer como ingresos los intereses ganados en el financiamiento de las viviendas al momento del cobro.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente la situación financiera de **CANDESELI S. A.** al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, excepto por los intereses ganados en el financiamiento de las viviendas, que se reconocen como ingresos en base al efectivo.

Herrera Chang & Asociados

Nº de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Junio 20, 2008



Maritza Man-Hing Hablich
Maritza Man-Hing Hablich
Gerente General

Candeseli S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

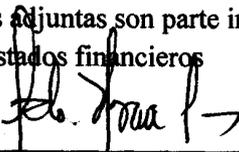
31 de diciembre del 2007

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		US\$	6.467
Cuentas por cobrar:			
Clientes (nota 4)	1.390.545		
Relacionadas (nota 3)	58.881		
Anticipos a proveedores	41.732		
Otros deudores	119.493		
Total cuentas por cobrar			1.610.651
Inventarios (nota 5):			
Villas	1.200.060		
Construcción en proceso	1.311.097		
Costo de desarrollo	609.996		
Terrenos (nota 10)	627.061		
Materiales	79.272		
Total inventarios			3.827.486
Total activo corriente			5.444.604
Cuentas por cobrar a largo plazo (notas 4 y 6)			3.147.263
Muebles y equipos	91.423		
Menos depreciación acumulada	33.883		
Muebles y equipos, neto (nota 7)			57.540
Cargos diferidos y otros (nota 8)			647.276
		US\$	<u>9.296.683</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Fernando Nevárez Ycaza
Gerente General



Alexandra Barros García
Contadora General

Candeseli S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

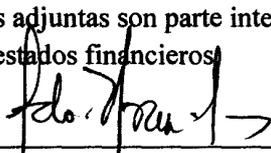
31 de diciembre del 2007

Pasivos y Patrimonio

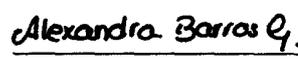
Pasivo corriente:

Sobregiro Bancario		US\$	17.363
Documentos por pagar (nota 9 y 3)			1.034.683
Vencimientos corrientes de deuda a largo plazo (nota 10)			640.482
Cuentas y documentos por pagar:			
Proveedores	106.045		
Relacionadas y accionistas (nota 3)	850.742		
Anticipos de clientes (nota 12)	2.434.889		
Impuestos por Pagar	28.740		
Otros	28.187		
Total cuentas y documentos por pagar			3.448.603
Gastos acumulados por pagar (nota 13)			118.975
Impuesto a la renta por pagar (nota 14)			9.654
Total pasivo corriente			<u>5.269.760</u>
Deudas a largo plazo:			
Préstamos bancarios (nota 10)	27.778		
Acreedores varios (nota 11)	600.000		
Relacionadas (nota 3)	302.856		
Total deudas a largo plazo			<u>930.634</u>
Total pasivos			<u>6.200.394</u>
Patrimonio:			
Capital acciones - 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.	800		
Reserva por valuación de activos (nota 15)	3.087.985		
Utilidades acumuladas	7.504		
Total patrimonio			<u>3.096.289</u>
		US\$	<u><u>9.296.683</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Fernando Nevárez Ycaza
Gerente General



Alexandra Barros García
Contadora General

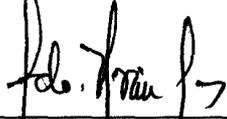
Candeseli S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007

Ventas (nota 1)		US\$ 4.198.833
Costo de ventas (nota 1)		<u>3.907.193</u>
Utilidad bruta		291.640
Gastos operacionales:		
Gastos de ventas	337.838	
Gastos de administración	<u>794.944</u>	
Total gastos operacionales		<u>1.132.782</u>
Pérdida operacional		-841.142
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros	-331.990	
Intereses ganados (notas 1 y 3)	1.158.038	
Otros	<u>60.527</u>	
Total otros ingresos (egresos)		<u>886.575</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		45.433
Participación de trabajadores sobre las utilidades (nota 13)		<u>6.815</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		38.618
Impuesto a la renta (nota 14)		<u>9.654</u>
Utilidad neta		<u><u>US\$ 28.964</u></u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Fernando Nevárez Ycaza
Gerente General



Alexandra Barros García
Contadora General

Candeseli S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007

	Capital acciones	Reserva por valuación de activos	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al inicio del año	US\$ 800	3.087.985	-21.460	3.067.325
Utilidad neta	0	0	28.964	28.964
Saldo al final del año	US\$ 800	3.087.985	7.504	3.096.289

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Fdo. Nevárez Icaza
Gerente General

Alexandra Barros G.
Alexandra Barros García
Contadora General

Candeseli S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$	3.825.679	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-3.042.409	
Gastos de intereses		-331.990	
Impuesto a la renta, pagado		-3.567	
Otros, neto		3.508	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación			451.221

Flujos de efectivo en las actividades de inversión-

Adquisición de propiedades y equipos			-13.491
--------------------------------------	--	--	---------

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Sobregiro bancario		17.363	
Disminución neta en préstamos de acreedores varios		-448.724	
Disminución neta en préstamos de relacionadas		-50.966	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			-482.327

Disminución neta del efectivo			-44.597
-------------------------------	--	--	---------

Efectivo al inicio del año			51.064
----------------------------	--	--	--------

Efectivo al final del año	US\$		<u>6.467</u>
---------------------------	------	--	--------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

PASAN

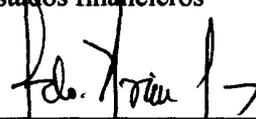
Candeseli S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

VIENEN

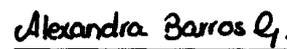
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto
provisto por las actividades de operación

Utilidad neta		US\$	28.964
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación	13.309		
Amortización	<u>228.207</u>		
Total partidas conciliatorias			241.516
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar	-112.491		
Disminución en inventarios	1.599.561		
Disminución en cuentas por pagar	-21.038		
Disminución en anticipos de clientes	-1.372.891		
Aumento en gastos acumulados por pagar	81.513		
Aumento en impuesto a la renta	<u>6.087</u>		
Total cambios en activos y pasivos			<u>180.741</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		US\$	<u><u>451.221</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Fernando Nevárez Ycaza
Gerente General



Alexandra Barros García
Contadora General

CANDESELI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2007

1.- Operaciones

Candeseli S. A. (La Compañía), se creó el 18 de febrero del 2005 en la ciudad de Guayaquil, como consecuencia de la Escisión de la Compañía Sociedad en Predios Rústicos "La Candelaria S. A.". Su actividad principal es la construcción, compra, venta, administración y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía tiene a su cargo la construcción, promoción y venta de la Urbanización Beata Mercedes Molina

2.- Resumen de las políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de contabilidad se detallan a continuación:

a) Bases de presentación

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías entidad encargada de su control y vigilancia.

La Superintendencia de Compañías en conjunto con los organismos profesionales, 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 que a partir de enero 1° del 2009 se adopten las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

b) Inventarios

En este rubro se incluye: inventario de terrenos, villas construidas disponibles para la venta, materiales, el costo de desarrollo de la

urbanización y construcción en proceso de villas; que se encuentran registradas al costo de adquisición y/o construcción.

El método para valorar el inventario de materiales es el costo promedio.

c) Muebles y equipos

Los muebles y equipos están registrados al costo de adquisición (nota 7).

Los muebles y equipos se deprecian por el método de línea recta basado en la vida útil estimada de los respectivos activos según los siguientes porcentajes anuales:

Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10% y 33,33%
Equipos de computación	20% y 33,33%
Vehículos	20%

d) Anticipos de clientes

Corresponde a valores recibidos de clientes para la construcción de villas.

e) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce como ingresos por venta de viviendas a la terminación, entrega de las obras y emisión de la factura; aunque la escritura de compra – venta la entrega una vez que el cliente ha cancelado en su totalidad las obligaciones con la Compañía.

Los intereses ganados por el financiamiento de las viviendas los reconoce en ingresos al cobro.

f) Cargos diferidos

Los cargos diferidos son los gastos preoperativos propios y recibidos por transferencias que están registrados al costo de adquisición, y se amortizan al 20% anual.

3.- Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2007 la Compañía presenta valores con cargo a los accionistas y relacionadas, los cuales no devengan intereses, ni tienen vencimientos específicos.

El saldo por cobrar – Relacionadas, corriente al 31 de diciembre del 2007, se descompone así:

<u>Relacionada</u>	<u>Concepto</u>	<u>US\$</u>
Fernando Nevárez Ycaza	Anticipo a proveedores	4.287
Banagold S. A.	Anticipo a proveedores	13.767
Consortio Beata Mercedes Molina	Pago de sueldos	40.827
		<u>58.881</u>

Cuentas por cobrar - largo plazo (nota 6)

		<u>US\$</u>
Gesfarsa S. A.	Accionista	30.000
Jeffrey Graham Madsen	Accionista	6.000
Inverk S. A.	Accionista	6.000
Julio Vinueza Moscoso	Accionista	6.000
Miguel Macías Rivas	Accionista	350.893
Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A.	Accionista	245.000
La Candelaria S. A.	Relacionada	733.728
Accionistas (gastos legales)	Accionista	80.150
		<u>1.457.771</u>

El saldo por pagar incluye:

- Valores cobrados como anticipos para la compra de villas del Proyecto Portón Beata que será realizado por la compañía Alzamy S. A., y a su vez pagos realizados por la Compañía a proveedores de Alzamy S. A. El saldo por pagar al 31 de diciembre del 2007 asciende a US\$399.235.
- Valores por pagar a Mitriobando S.A. por alquiler de oficina en el Centro Comercial Dicientro y por pago de comisiones por ventas, el saldo por pagar al 31 de diciembre del 2007 asciende a US\$56.383.
- Préstamo de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., cuyo saldo al 31 de diciembre del 2007 asciende a US\$25.000, el cual genera interés del 11,50% anual.
- Préstamos del Sr. Luis Velasco Viteri, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2007 asciende a US\$205.000, los cuales generan interés del 13% anual.
- Préstamo de la Sra. Pilar Gómez, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2007 asciende a US\$19.237, el cual genera interés del 13% anual.
- Préstamo del Sr. Luis Fernando Gómez Ycaza y saldo por anticipo a venta de cartera. El saldo al 31 de diciembre del 2007 asciende a US\$286.446 (US\$23.304 a corto plazo y US\$263.142 a largo plazo).

Documentos por pagar:

- Mantiene préstamo por pagar a accionista Julio Vinueza al 12% de interés anual con vencimiento en marzo del 2008. Al 31 de diciembre del 2007 el saldo asciende a US\$90.920.

La Compañía recibe servicios administrativos de compañías relacionadas.

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, que afectaron a los resultados del ejercicio 2007, fueron:

	<u>US\$</u>
Intereses pagados	32.870
Servicios administrativos, gastos	100.800
Arriendo de oficina, gastos	40.275
Comisiones en ventas	24.834

Los saldos con partes relacionadas que se presentan en el Estado de Situación resultan de las transacciones arriba indicadas.

4.- Clientes

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo se descompone de la siguiente manera:

	<u>US\$</u>
Cuentas por cobrar	3.080.037
Menos: Vencimiento corriente	<u>1.390.545</u>
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo (nota 6)	<u><u>1.689.492</u></u>

Un detalle de los vencimientos es el siguiente:

	<u>US\$</u>
2008	1.390.545
2009	439.925
2010	635.284
2011	278.767
2012	181.927
2013-2018	153.589

La Compañía cobra intereses por el financiamiento de la venta de las villas, que incluye comisión por análisis de crédito, gestión de cobranzas y servicios administrativos varios.

La Compañía ha recibido en garantía:

- Contratos de comodato precario
- Letras de cambio

5.- Inventarios

Al 31 de diciembre del 2007, el movimiento de inventarios, es como sigue:

	US\$						Saldo 31/12/2007
	Saldo 31/12/2006	Transf.	Adiciones	Costo de Ventas	Devoluc.	Reclasif.	
Villas	2.160.837	2.502.972	0	-3.921.487	457.738	0	1.200.060
Construcción en proceso	1.221.926	-645.399	876.522	-141.952	0	0	1.311.097
Costo de desarrollo	813.673	-399.133	266.573	0	0	-71.117	609.996
Terrenos	1.088.842	-461.781	0	0	0	0	627.061
Materiales	212.886	-996.659	900.251	-37.206	0	0	79.272
	<u>5.498.164</u>	<u>0</u>	<u>2.043.346</u>	<u>-4.100.645</u>	<u>457.738</u>	<u>-71.117</u>	<u>3.827.486</u>

6.- Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

	US\$
Clientes (nota 4)	<u>1.689.492</u>
Relacionadas y Accionistas (nota 3)	<u>1.457.771</u>
	<u><u>3.147.263</u></u>

7.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2007, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

	%	US\$				Saldo al 31-12-07
		Saldo al 31-12-06	Adiciones	Bajas	Reclasif.	
Costo:						
Maquinarias y equipos	10%	53.581	7.354	0	-226	60.709
Muebles y enseres	10%	14.946	321	0	-5.627	9.640
Equipos de oficina	10% y 20%	1.063	616	0	5.853	7.532
Equipos de computación	20% y 33,33%	13.283	5.200	-4.941	0	13.542
Vehículos	20%	14.995		-14.995	0	0
Total costo		97.868	13.491	-19.936	0	91.423
Depreciación acumulada		40.510	13.309	-19.936	0	33.883
Muebles y equipos, neto		57.358				57.540

El cargo a resultados por depreciación de los muebles y equipos en el 2007 fue de US\$13.309.

8.- Cargos diferidos y otros

Al 31 de diciembre del 2007, el movimiento de cargos diferidos y otros activos es como sigue:

		Saldo al 31/12/2006	Adiciones	Reclasif.	Saldo al 31/12/2007
Otros activos:					
Depósitos en garantía	US\$	610	0	0	610
Cargos diferidos:					
Costo					
Gastos preoperativos		1.141.035	0	-22	1.141.013
Amortización		266.140	228.207	0	494.347
Cargos diferidos, neto		874.895	-228.207	-22	646.666
Total cargos diferidos y otros activos, neto	US\$	875.505			647.276

9.- Documentos por pagar

Un detalle de documentos por pagar, al 31 de diciembre del 2007, es:

	<u>US\$</u>
<u>Instituciones:</u>	
<u>Banco Bolivariano</u>	
Al 11,5% de interés anual con vencimiento en noviembre del 2008	366.667
<u>Paninvest Development Corp.</u>	
Al 10,82% de interés anual con vencimiento en agosto del 2008	200.000
<u>Acreedores varios</u>	
<u>Carlos Moreno Coronel</u>	
Al 11% de interés anual con vencimiento en febrero del 2008	18.000
<u>Teresa Avilés Cujili</u>	
Al 11% de interés anual con vencimiento en marzo del 2008	59.096
<u>Julio Vinuesa, Accionista</u>	
Al 12% de interés anual con vencimiento en marzo del 2008	90.920
<u>Marjorie Addum</u>	
Al 14.5% de interés anual con vencimiento en agosto del 2008	300.000
	<u>1.034.683</u>

Acreedores varios corresponde a:

- Préstamos recibidos por acreedores, que fueron utilizados para capital de trabajo.

10.- Deuda a largo plazo – Préstamos bancarios

Un resumen al 31 de diciembre del 2007, de las deudas a largo plazo - préstamos bancarios, es el siguiente:

	<u>US\$</u>
<u>Banco Bolivariano</u>	
Al 9,5% de interés anual con vencimiento en febrero del 2008	55.555
Al 9,5% de interés anual con vencimiento en febrero del 2008	32.222
Al 9,5% de interés anual con vencimiento en febrero del 2008	23.333
Al 10% de interés anual con vencimiento en mayo del 2008	55.556
Al 10,5% de interés anual con vencimiento en junio del 2008	140.482
Al 11% de interés anual con vencimiento en enero del 2009	180.556
Al 11% de interés anual con vencimiento en enero del 2009	180.556
Total deudas a largo plazo	<u>668.260</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>640.482</u>
Total deudas a largo plazo menos vencimientos corrientes	<u><u>27.778</u></u>

La Compañía mantiene hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C. A. de los lotes de terreno 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 y 17 de propiedad de la Compañía, situados en la Urbanización Beata Mercedes Molina en la ciudad de Guayaquil, según escritura pública otorgada el 28 de junio del 2006 e inscrita en el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil el 24 de julio del 2006.

11.- Acreeedores varios a largo plazo

Corresponde a préstamo con Fininvest Overseas Inc., en cuyo contrato se estipula lo siguiente:

- Fininvest otorga una línea de crédito de US\$1.000.000, que serán desembolsados de acuerdo a la solicitud de la Compañía.
- Candeseli S. A. se obliga a pagar las sumas recibidas en un plazo de 18 meses a partir de la firma de cada obligación.
- Los intereses serán pagados trimestralmente a una tasa del 12,75% y el capital al vencimiento.

- El monto mínimo del desembolso y por el cual se firmará un pagaré será de US\$200.000
- En caso de mora se aplicará un recargo del 4% anual.

La Compañía ha cancelado US\$200.000 y al 31 de diciembre del 2007 el saldo de la deuda asciende a US\$600.000.

12.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes de US\$2.434.889 corresponden a valores recibidos por la venta de villas, por los que se han suscrito Contratos de Promesa de Compra – Venta.

13.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2007 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	US\$			
	Saldo 31-12-06	Adiciones	Pagos	Saldo 31-12-07
Beneficios sociales	6.016	27.586	-22.082	11.520
Participación de trabajadores	0	6.815	0	6.815
Intereses por pagar	31.446	203.515	-134.321	100.640
	<u>37.462</u>	<u>237.916</u>	<u>-156.403</u>	<u>118.975</u>

14.- Impuesto a la renta

El Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades. Las sociedades deberán efectuar el aumento de capital por lo menos por el valor de las utilidades reinvertidas hasta el 31 de diciembre del siguiente año; de lo contrario reliquidará el impuesto.

Al 31 de diciembre del 2007, el movimiento de impuesto por pagar es el siguiente:

	US\$
Saldo al inicio del año	-3.567
Impuesto pagado	3.567
Impuesto a la renta causado	-9.654
Total impuesto por pagar	<u>-9.654</u>

15.- Reserva por valuación de activos

Corresponde a transferencia de saldos como consecuencia de la escisión de la compañía Sociedad en Predios Rústicos "La Candelaria S. A." por los terrenos recibidos.

16.- Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con lo establecido en la ley de Propiedad Intelectual y derechos de autor.

17.- Diferencias entre declaración de impuestos y estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2007, los estados financieros que se acompañan difieren con la declaración de impuesto a la renta por reclasificaciones y ajustes que la Compañía los registra posteriormente.

	Aumento (Disminución) US\$
<u>Diferencias en:</u>	
<u>ACTIVO</u>	
Corriente	-263.258
Cuentas por cobrar a largo plazo	262.648
Cargos diferidos	610
	<u>0</u>
<u>PASIVO</u>	
Corriente	188.691
Deuda a largo plazo	-172.222
<u>PATRIMONIO</u>	<u>-16.469</u>
	<u>0</u>