

ALZAMY S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
ALZAMY S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Desviaciones a Normas Ecuatorianas de Contabilidad

6. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es política de la Compañía reconocer en resultados los intereses ganados en el financiamiento de viviendas de acuerdo a la base de efectivo, es decir al momento del cobro.

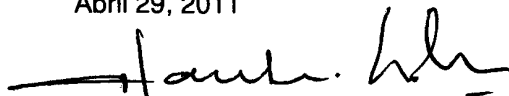
Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos del tratamiento descrito en el párrafo sexto, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Candeseli S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

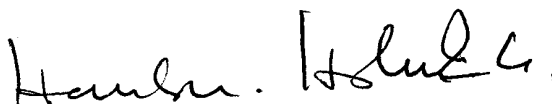
Asuntos que se enfatizan

8. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$2,016,606 (2009: US\$1,851,364) y US\$793,685 (2009: US\$1,861,842), ver Nota 3. CUENTAS POR COBRAR, NETO y Nota 8. CUENTAS POR PAGAR, respectivamente.
9. El Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de Candeseli S.A. al 31 de diciembre del 2010 se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 29, 2011



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC RNAE - 003

ALZAMY S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		201,953	4,125
Cuentas por cobrar, neto		42,519	98,121
Partes relacionadas	3	22,535	342,119
Inventarios	4	6,609,379	3,531,969
Gastos anticipados		3,916	0
Total activo corriente		6,880,302	3,976,334
Activos fijos, neto	5	174,224	75,905
Inversiones	6	760,119	703,634
Cargos diferidos	7	2,050,695	1,076,396
Otros activos		8,935	8,383
Total activos		9,874,275	5,840,652
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras corto plazo	8	2,113,808	1,310,485
Cuentas por pagar	9	5,161,084	3,495,119
Partes relacionadas	3	647,934	14,792
Gastos acumulados		45,015	33,893
Total pasivos corriente		7,967,841	4,854,289
Obligaciones financieras largo plazo	8	951,237	0
Partes relacionadas largo plazo	3	0	15,000
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones	11	970,742	970,742
Resultados acumulados		(16,345)	(179)
Total patrimonio de los accionistas		955,197	971,363
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		9,874,275	5,840,652

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez Y.
Representante Legal

CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

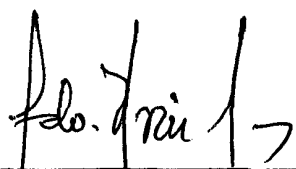
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

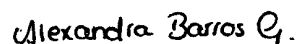
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos		21,190	16,458
Costo de ventas		<u>(10,760)</u>	<u>(16,637)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		10,430	(179)
Participación a trabajadores	10	(1,564)	0
Impuesto a la renta	10	<u>(25,032)</u>	<u>0</u>
(Pérdida) del ejercicio		<u>(16,166)</u>	<u>(179)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. José Fernando Nevárez Y.
Representante Legal



CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

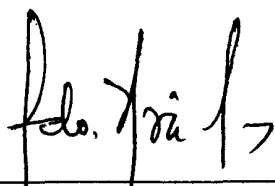
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

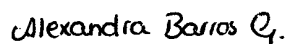
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre, 2008	800	203,200	0	204,000
Aporte de capital, Ver Nota 11. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		767,542		767,542
Pérdida del ejercicio			(179)	(179)
Saldos al 31 de diciembre, 2009	800	970,742	(179)	971,363
Pérdida del ejercicio			(16,166)	(16,166)
Saldos al 31 de diciembre, 2010	800	970,742	(16,345)	955,197

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. José Fernando Nevárez Y.
Representante Legal



CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

(Pérdida) del ejercicio	(16,166)	(179)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a la renta	1,564	0
Participación a trabajadores	25,032	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	346,238	93,830
Inventarios	(3,077,410)	(2,334,481)
Proveedores y otros	2,308,665	2,227,262
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(412,077)	(13,568)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición de activos fijos, neto	(98,319)	(77,496)
Adquisición de inversiones	(56,485)	(703,634)
Cargos diferidos	(974,851)	(595,775)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(1,129,655)	(1,376,905)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento de obligaciones	1,739,560	1,310,485
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	1,739,560	1,310,485

Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	197,828	(79,988)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	4,125	84,113
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	201,953	4,125

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez Y.
Representante Legal

CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

El 28 de noviembre del 2006, en la ciudad de Guayaquil, quedó inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura de constitución la compañía ALZAMY S.A.

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía se encuentra urbanizando 16.62 hectáreas de terreno por la construcción de "Portón de Beata" ubicados a la altura del kilómetro 15 ½ de la Vía Daule del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas y que estará compuesta por 936 viviendas.

Al 31 de diciembre del 2010, se han recibido anticipos de 498 clientes por un monto de US\$4,893,881 correspondientes a la reserva de viviendas del proyecto "Portón de Beata".

La Compañía aún no ha liquidado la obra, por lo que no ha procedido a la facturación de las viviendas y la consecuente transferencia de dominio a sus clientes.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

De conformidad a la resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 publicada en el registro oficial el 12 de enero del 2011, se determina que para el registro y preparación de los estados financieros de las compañías sujetas al control deberán aplicar NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) teniendo en cuenta el periodo de transición. La Compañía de acuerdo a las condiciones señaladas en la resolución en mención deberá aplicar NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del 2012 por lo que se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto las compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del 2011.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inventarios

Incluye el terreno y los valores desembolsados por concepto del proyecto Portón de Beata.

Activos fijos

Los activos fijos se presentan al costo histórico.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Maquinaria y equipos	20 años
Instalaciones y adecuaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

Anticipo de clientes

Anticipos de clientes incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de lotes del proyecto Portón de Beata. Estos valores corresponden a capital e intereses por financiamiento.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos serán reconocidos una vez se realice el acta entrega de la obra y se proceda a la facturación de la misma, inclusive el valor de los intereses.

3. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2010</u>			<u>2009</u>		
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar		Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Candeseli S.A.	0	151,697	0	319,434	14,792	15,000
José Fernando Nevárez Y.	22,535	0	0	22,535	0	0
Promotora Inmobiliaria L.F.G.	0	496,237	0	150	0	0
	<u>22,535</u>	<u>647,934</u>	<u>0</u>	<u>342,119</u>	<u>14,792</u>	<u>15,000</u>

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los inventarios están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Costo de urbanización	2,705,902	1,879,136
Costo de construcción	3,557,514	1,399,380
Adicionales de vivienda	92,372	0
Inventario de lotes (1)	136,953	136,953
Inventario de Materiales	116,638	116,500
	<u>6,609,379</u>	<u>3,531,969</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de inventarios es el siguiente:

Saldo al inicio del año	1,197,488
Adiciones, netas	3,037,115
Reclasificación (2)	(702,634)
Saldo al final del año	3,531,969
Adiciones, netas	3,077,410
Saldo al final del año	<u>6,609,379</u>

- (1) La Compañía mantiene hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano por los solares 1, 2, 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 de la manzana 383 y solares 57, 65 y 66 de la manzana 386 del Conjunto Residencial Portón de Beata.
- (2) Valores entregados al Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata, Ver Nota 6. INVERSIONES.

5. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo neto al inicio del año	75,905	4,205
Adiciones, neto	116,609	77,496
Depreciación	<u>(18,290)</u>	<u>(5,796)</u>
Saldo neto al final del año	<u>174,224</u>	<u>75,905</u>

6. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las inversiones corresponden al saldo de los valores aportados y restituidos por el fideicomiso por US\$760,119; y, a los terrenos La Candelaria y Guayacanes y efectivo entregados al Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata por US\$703,634 (2009) (US\$702,634 terrenos y US\$1,000 efectivo); ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

7. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de cargos diferidos fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo neto al inicio del año	1,076,396	474,825
Adiciones, neto	<u>974,299</u>	<u>601,571</u>
Saldo neto al final del año	<u>2,050,695</u>	<u>1,076,396</u>

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

<u>Corto Plazo</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Banco del Pacífico</u>		
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2012 con tasas de interés que fluctúan entre el 5% y 9.76% anual	1,998,808	0
<u>Banco Bolivariano</u>		
Préstamos con vencimientos hasta diciembre del 2010 con tasas de interés que fluctúan entre el 8.82% y el 11.15% anual	0	1,280,556
<u>Velasco Viteri Luis</u>		
Préstamo con vencimiento en febrero del 2011 con tasa de interés del 7% anual	55,000	0
<u>Derconcorp</u>		
Préstamo con vencimiento en febrero del 2011 con tasa de interés del 12.50% anual	60,000	0
Sobregiro bancario	0	29,929
	<u>2,113,808</u>	<u>1,310,485</u>

<u>Largo Plazo</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Banco del Pacífico</u>		
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2012 con tasas de interés que fluctúan entre el 5% y 9.76% anual	951,237	0
	<u>951,237</u>	<u>0</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos de clientes (1)	4,893,881	3,372,870
Proveedores	176,104	103,585
Otros	91,099	18,664
	<u>5,161,084</u>	<u>3,495,119</u>

(1) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes, ver Nota 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO.

10. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2010, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	10,430
Participación a trabajadores	(1,564)
Gastos no deducibles y otros, netos	1,604
Utilidad gravable	10,470
Impuesto causado	2,618
Anticipo pagado	25,032

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de ochocientas acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

Aporte para futuras capitalizaciones

Con fecha 30 de julio del 2009, se registra aporte de la compañía La Candelaria S.A. de 64,068.27 mts2 valorados en US\$256,908.

Con fecha 31 de agosto del 2009, se registra aportes de la compañía La Candelaria S.A. y Sociedad en Predios Rústicos Guayacanes S.A. de 63,001.86 y 39,125 mts2 cada uno valorado en US\$315,009 y US\$195,625 respectivamente.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

El 30 de noviembre del 2009 se celebró el "Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata" con la administradora Fiduciaria del Pacífico S.A., cuyo constituyente y beneficiario es la Compañía Alzamy S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos. Esta escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 24 de diciembre del 2009.

Mediante escritura pública del 13 de abril del 2010, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, el 11 de junio del 2010, se reforma el fideicomiso, se rectifica y ratifica hipoteca abierta entre Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata, Alzamy S.A. y Banco del Pacífico S.A.

Al 31 de diciembre del 2010, la compañía ha suscrito 498 contratos de Promesa de Compra por la reserva de viviendas del Conjunto Residencial Portón de Beata.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 9, 2011) no se produjeron eventos que a criterio de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.