

Guayaquil, 14 de Julio del 2010

No. 584

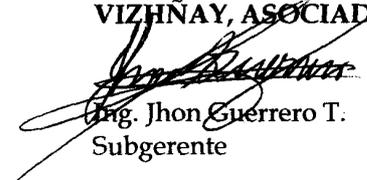
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2009, así:

<u>COMPAÑIA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>EXPEDIENTE</u>
• CASTELAGO S. A.	Uno	133228

Muy Atentamente,
VIZHÑAY, ASOCIADOS


Ing. Jhon Guerrero T.
Subgerente



Guayaquil

Ciudadela Kennedy Vieja, calle Alberto Ordefiana C. (calle 2da Oeste)
No. 122 y calle César Andrade L. (calle F)
PBX: (593 - 4) 2396346
P. O. Box: 09 - 01 - 7016
e - mail: info@vizhñay.com
www.vizhñay.com

1330-3

CASTELAGO S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

Dictamen de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de:
CASTELAGO S. A.**

Hemos auditado el balance general que se adjunta de CASTELAGO S. A., al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. 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 en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

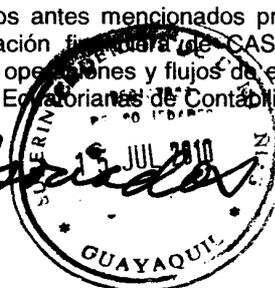
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas 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 debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los 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 incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de CASTELAGO S. A., al 31 de Diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Vizhñay, Asociados
Ecuador – Guayaquil Mayo 31, 2010
RNAE No. 105



Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

CASTELAGO S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en bancos (notas 2 y 4) 10,882.64

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 11,500.00

Otras cuentas por cobrar (nota 6) 22,060.00

TOTAL CUENTAS POR COBRAR 33,560.00

Pagos y gastos anticipados 224.54

Inventarios (notas 2 y 7) 2,011,260.80

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 2,055,927.98

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 8) 1,498,673.19

OTROS ACTIVOS 800.00

TOTAL ACTIVO 3,555,401.17

Ver notas a los estados financieros

CASTELAGO S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 9) 10,852.04

Impuestos por pagar (nota 10) 14,949.88

TOTAL PASIVO CORRIENTE 25,801.92

DEUDA A LARGO PLAZO (nota 11) 869,676.31

COMPAÑÍAS RELACIONADAS (nota 12) 998,794.58

PASIVO DIFERIDO (nota 13) 1,553,214.08

TOTAL PASIVO 3,447,486.89

PATRIMONIO

Capital social (nota 13) 800.00

Reserva de capital 62,310.86

Utilidad del ejercicio 44,803.42

TOTAL PATRIMONIO 107,914.28

PASIVO CONTINGENTE (nota 14) -

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 3,555,401.17

Ver notas a los estados financieros

CASTELAGO S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	731,010.36
Costo de ventas	456,873.36
UTILIDAD BRUTA	274,137.00
<u>Gastos de operación:</u>	
Gastos de administración	173,641.49
Gastos financieros	69,378.33
TOTAL DE GASTOS	243,019.82
UTILIDAD OPERACIONAL	31,117.18
Otros ingresos (nota 15)	39,179.42
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO A LA RENTA	70,296.60
Participacion a trabajadores (notas 2 y 9)	10,548.90
Impuesto a la renta (notas 2 y 11)	14,944.28
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>44,803.42</u>

Ver notas a los estados financieros

CASTELAGO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	800.00
Saldo final	<u>800.00</u>

RESERVA DE CAPITAL

Saldo inicial	62,310.86
Saldo final	<u>62,310.86</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Utilidad del ejercicio	70,296.60
Participacion a trabajadores	-10,548.90
Impuesto a la renta	-14,944.28
Saldo final	<u>44,803.42</u>

TOTAL	<u><u>107,914.28</u></u>
-------	--------------------------

Ver notas a los estados financieros

CASTELAGO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

**UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES
E IMPUESTO A LA RENTA** 70,296.60

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos (nota 8) 97,690.46

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 167,987.06

Disminución en cuentas por cobrar 193,207.72

Aumento en inventarios -782,873.14

Disminución en pagos y gastos anticipados 73,011.58

Aumento en cuentas por pagar -445,191.18

Disminución en obligaciones sociales por pagar -10,548.90

Aumento en impuestos por pagar 5.60

Disminución en pasivo diferidos 1,529,514.08

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 725,112.82

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisiciones de propiedades, plantas y equipos (nota 8) -347.20

Ventas de propiedades, plantas y equipos (nota 8) 116,440.71

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION 116,093.51

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminucion en deuda a largo plazo -830,323.69

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -830,323.69

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 10,882.64

Efectivo y sus equivalentes al principio del período -

Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (nota 4) 10,882.64

Ver notas a los estados financieros

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 16 de Enero del 2008 de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye depósitos en bancos disponibles.

c. Inventarios

Conformado por los terrenos ubicados en las urbanizaciones: Vistasol, Las Riberas de Batán y Terrasol; departamentos disponibles para la venta y obras en curso en la urbanización Castelago, valorizadas al costo. (nota 7)

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para departamentos y 3 años para equipos de computación. (nota 8)

e. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

f. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

g. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2009, fue de 3.71%.

Los porcentajes de variación del Producto Interno Bruto PIB y la tasa de desempleo fueron preparados por el Banco Central del Ecuador, para el ejercicio económico del 2009, la variación del PIB es del 0.98% y la tasa de desempleo es del 7.90%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>	<u>PORCENTAJE DE VARIACIÓN DEL PIB</u>	<u>TASA DE DESEMPLEO</u>
2006	2.87	3.89	9.00
2007	2.32	2.49	6.34
2008	8.83	6.52	7.50
2009	3.71	0.98	7.90

4. EFFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2009, el saldo es el siguiente:

Banco Bolivariano C. A.

U.S. \$ 10,882.64

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

El saldo de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Clientes	U.S. \$ <u>11,500.00</u>
----------	--------------------------

Las cuentas por cobrar clientes, están respaldadas por contratos de arrendamiento que la compañía tiene con sus clientes.

No se hizo la provisión para cuentas incobrables en el años 2009, la cartera es recuperable.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Clemente Durán Ballén	U.S. \$ 15,000.00
Margarita Saenz	6,500.00
Jorge Cornejo Arias	560.00
	<hr/>
TOTAL	U.S. \$ <u>22,060.00</u>

El saldo corresponde a anticipos entregados a proveedores, se liquidan al término del trabajo que están haciendo en la Urbanización El Batán.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Terrenos	U.S. \$	1,258,302.13
Departamentos		559,132.77
Obras en curso		193,825.90
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>2,011,260.80</u>

Los terrenos están ubicadas en las urbanizaciones: Vistasol, Las Riberas de Batán y Terrasol; departamentos y las obras en curso están ubicadas en la urbanización Castelago.

Las urbanizaciones se encuentran ubicadas en el Km. 6.5 de la vía La Puntilla del Cantón Samborondón, Parroquia Tarifa, Provincia del Guayas, República del Ecuador.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PROPIEDADES NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>OTROS</u>	<u>VENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>
Terreno	U.S. \$	69,528.63	-	-	-17,693.86	51,834.77
Departamentos		1,668,549.83	-	76,956.62	-110,744.18	1,634,762.27
Equipos de computación		-	347.20	-	-	347.20
TOTAL		1,738,078.46	347.20	76,956.62	-128,438.04	1,686,944.24
Menos :						
Depreciación acumulada		25,621.30	97,690.46	76,956.62	-11,997.33	188,271.05
TOTAL	U.S. \$	<u>1,712,457.16</u>	<u>-97,343.26</u>	<u>-</u>	<u>-116,440.71</u>	<u>1,498,673.19</u>

Departamentos se deprecian al 5% y equipos de computación al 33% anual, bajo el método de línea recta.

El saldo registrado en el año 2009 en la columna Otros, corresponde a activos totalmente depreciados.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2009 por clasificación principal, es como sigue:

Participación a trabajadores (nota 14)	U.S. \$	10,548.90
Otras cuentas por pagar		303.14
TOTAL	U.S. \$	<u>10,852.04</u>

La participación a trabajadores corresponde a la utilidad del ejercicio económico 2009 que recibirán los empleados que trabajaron en la empresa hasta Julio del 2009.

10. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S.\$	-	718.00	718.00	-
Retenciones la fuente del impuesto a la renta		-	506.12	511.72	5.60
Impuesto a la renta (notas 2 y 14)		-	-	14,944.28	14,944.28
TOTAL	U.S.\$	<u>-</u>	<u>1,224.12</u>	<u>16,174.00</u>	<u>14,949.88</u>

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

Guaranty Trust Bank Limited	U.S. \$	855,000.00
Garantías de clientes		14,676.31
TOTAL	U.S. \$	<u>869,676.31</u>

La obligación con Guaranty Trust Bank Limited, genera el pago de interés del 6% anual.

El saldo de U.S.\$ 14,676.31 corresponde a valores depositados por las garantías de los departamentos alquilados.

12. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El detalle de las compañías relacionadas, al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	U.S. \$	660,653.84
Lotización Las Riberas S. A.		322,807.80
Agrícola Batán S. A.		15,000.00
Fontespai S. A.		332.94
TOTAL	U.S. \$	<u>998,794.58</u>

Las transacciones entre compañías relacionadas se dan por préstamos, facturas y transferencias, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. PASIVO DIFERIDO

El detalle del pasivo diferido al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

Anticipos de clientes	U.S. \$	1,551,077.57
Otros		<u>2,136.51</u>
TOTAL	U.S. \$	<u>1,553,214.08</u>

El saldo de anticipos de clientes corresponde a dividendos entregados por los clientes para adquisición de departamentos.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de CASTELAGO S. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCION – U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Capital Management Holding Corporation	799	99.88	1.00	799.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100		800.00

El 16 de Marzo del 2009, se tomó nota en el Libro de Acciones y Accionistas de la compañía, las siguientes transferencias de acciones:

<u>CEDENTES</u>	<u>CESIONARIAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>
Ab. Annabelle Arosemena D.	Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1

La accionista Capital Management Holding Corporation es de nacionalidad Panameña y la accionista Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA es de nacionalidad ecuatoriana.

Según resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante resolución No. SC.SG.DRS.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S. \$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S. \$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S. \$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes de impuesto a la renta	U.S. \$	70,296.60
Más:		
Gastos no deducibles		29.41
		<hr/>
Base		70,326.01
Menos:		
Participación a trabajadores (notas 2 y 9)		10,548.90
		<hr/>
Utilidad gravable		59,777.11
Porcentaje		25%
		<hr/>
Impuesto por pagar (notas 2 y 11)	U.S. \$	<u>14,944.28</u>

Los registros contables de CASTELAGO S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2009. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

16. OTROS INGRESOS

El detalle de otros ingresos al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Utilidad en venta de activos fijos	U.S. \$	21,997.33
Otros		17,182.09
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>39,179.42</u>

El saldo de otros corresponde a ingresos por canones de arrendamientos del ejercicio económico 2008, declarado y registrado en libros contables en el año 2009.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros

17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2009, y la fecha del informe de los auditores independientes, Mayo 31 del 2010, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

CASTELAGO S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado y no tiene personal discapacitado al 31 de Diciembre del 2009.

19. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.

20. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.