

CASTELAGO S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011

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

133228



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 2011 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 2011, 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.

Ecuador – Guayaquil, Julio 26, 2012
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

Guayaquil

Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, Calle 2da Oeste No. 122 y calle F
PBX: (593 - 4) 2396346
P.O. Box: 09 - 01 - 7016
E - mail: info@vizhnay.com



CASTELAGO S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2011

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en banco (notas 2 y 4) 69,363.52

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 12,200.00

Otras cuentas por cobrar (nota 6) 2,206,767.65

Compañías relacionadas (nota 7) 5,000.00

TOTAL CUENTAS POR COBRAR 2,223,967.65

Inventarios (notas 2 y 8) 2,449,000.82

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 4,742,331.99

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 9) 1,334,965.46

INVERSIONES PERMANENTES 800.00

TOTAL ACTIVO 6,078,097.45

Ver notas a los estados financieros

CASTELAGO S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2011

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Documentos por pagar (nota 10)	2,000,000.00
Cuentas por pagar (nota 11)	409,198.83
Compañías relacionadas (nota 7)	267,357.12
Impuestos por pagar (nota 12)	48,198.65

TOTAL PASIVO CORRIENTE 2,724,754.60

DEUDA A LARGO PLAZO (nota 13) 14,600.00

COMPAÑÍAS RELACIONADAS (nota 7) 883,608.54

PASIVO DIFERIDO (nota 14) 1,814,590.50

TOTAL PASIVO 5,437,553.64

PATRIMONIO

Capital social (nota 15) 800.00

Reserva legal 400.00

Reserva de capital 62,310.86

Resultados acumulados 376,574.60

Resultado del ejercicio 200,458.35

TOTAL PATRIMONIO 640,543.81

PASIVO CONTINGENTE (nota 16) -

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 6,078,097.45

Ver notas a los estados financieros

CASTELAGO S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	832,452.20
Costo de ventas	261,496.29
UTILIDAD BRUTA	<u>570,955.91</u>
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>	
Gastos de administración	171,690.22
Gastos de venta	137,240.41
TOTAL DE GASTOS	<u>308,930.63</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>262,025.28</u>
Otros ingresos	7,623.56
Otros egresos	3,800.01
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>265,848.83</u>
Impuesto a la renta por pagar (notas 2, 11 y 16)	65,390.48
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>200,458.35</u></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 2011

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

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

RESERVA LEGAL

Saldo inicial	-
Apropiación de reserva legal	400.00
Saldo final	<u>400.00</u>

RESERVA DE CAPITAL

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

RESULTADOS ACUMULADOS

Saldo inicial	38,903.42
Transferencia de resultado del ejercicio	337,671.18
Saldo final	<u>376,574.60</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Saldo inicial	337,671.18
Transferencia a resultados acumulados	-337,671.18
Utilidad antes del impuesto a la renta	265,848.83
Impuesto a la renta por pagar (nota 15)	-65,390.48
Saldo final	<u>200,458.35</u>

TOTAL

640,543.81

Ver notas a los estados financieros

CASTELAGO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 265,848.83

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos 81,853.91

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 347,702.74

Aumento en cuentas por cobrar -2,170,967.65

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -5,000.00

Aumento en inventarios -1,755,896.90

Aumento en cuentas por pagar 397,513.42

Disminución en impuestos por pagar -52,749.65

Aumento en pasivo diferido 1,116,797.31

Aumento en compañías relacionadas por pagar a largo plazo 171,041.38

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -1,951,559.35

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en documentos por pagar 2,000,000.00

Disminución en deuda a largo plazo -76.31

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 1,999,923.69

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 48,364.34

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 20,999.18

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 69,363.52

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. Efectivo en banco

Incluye depósitos en bancos disponibles.

c. Inventarios

Conformado por los terrenos ubicados en la urbanización: Las Riberas de Batán, departamentos disponibles para la venta y las obras en curso ubicada en la urbanización Castelago, valorizadas al costo. (nota 8)

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 9)

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros

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 24% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible (notas 12 y 16).

El anticipo pagado originará crédito tributario únicamente en la parte que no exceda al impuesto a la renta causado.

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.

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 2011, fue de 5.41%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

4. EFFECTIVO EN BANCO

Al 31 de Diciembre de 2011, el saldo es el siguiente:

Banco Bolivariano S. A.	U.S. \$ <u>69,363.52</u>
-------------------------	--------------------------

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

El saldo de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

Clientes	U.S. \$ <u>12,200.00</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 año 2011, la cartera es recuperable.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2011, es como sigue:

Anticipo a proveedores	U.S. \$ 174,947.69
Talum S. A.	1,060,819.96
Larisa Lotización La Rivera S. A.	938,000.00
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	30,000.00
Otras cuentas por cobrar	3,000.00
	<hr/>
TOTAL	U.S. \$ <u>2,206,767.65</u>

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El detalle de las compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2011, es como sigue:

ACTIVO

Megatrexa S. A.	U.S. \$ <u>5,000.00</u>
-----------------	-------------------------

PASIVO

CORRIENTE

Capital Management Holding Corporation	U.S. \$ <u>267,357.12</u>
--	---------------------------

NO CORRIENTE

Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	771,739.27
------------------------------------	------------

Cebilse S. A.	111,869.27
---------------	------------

TOTAL	U.S. \$ <u>883,608.54</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

8. **INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

Terrenos	U.S. \$	233,987.99
Obras en curso		2,215,012.83
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>2,449,000.82</u>

Los terrenos están ubicadas en la urbanización: Las Riberas de Batán, son departamentos disponibles para la venta 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

9. PROPIEDADES NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>VENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>
Terreno	U.S. \$	51,834.77	-	-	51,834.77
Departamentos		1,634,762.27	-	-	1,634,762.27
Equipos de computación		347.20	-	-	347.20
TOTAL		1,686,944.24	-	-	1,686,944.24
Menos :					
Depreciación acumulada		270,124.87	81,853.91	-	351,978.78
TOTAL	U.S. \$	<u>1,416,819.37</u>	<u>-81,853.91</u>	-	<u>1,334,965.46</u>

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

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

<u>CUENTA</u>	<u>OPERACION</u>	<u>VENCIMIENTO</u>	<u>TASA</u> <u>INTERÉS</u>	<u>VALOR</u> <u>U.S. \$</u>
Guaranty Trust Bank	088000	31-Dic-2012	10%	<u>2,000,000.00</u>

El préstamo está garantizado con pagaré sobre firmas.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2011, es como sigue:

Proveedores locales	U.S. \$	201,874.33
Sobregiros bancarios		169,576.68
Otras cuentas por pagar		37,747.82
TOTAL	U.S. \$	<u>409,198.83</u>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2011, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u>		<u>SALDOS</u>	
		<u>31/12/2010</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>31/12/2011</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S.\$	6.00	19,163.06	19,517.36	360.30
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		33.16	27,034.39	29,026.24	2,025.01
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 16)		35,518.66	55,095.80	65,390.48	45,813.34
TOTAL	U.S.\$	<u>35,557.82</u>	<u>101,293.25</u>	<u>113,934.08</u>	<u>48,198.65</u>

13. DEUDA A LARGO PLAZO

El saldo de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2011, es como sigue:

Garantías de clientes	U.S. \$	<u>14,600.00</u>
-----------------------	---------	------------------

Corresponde a valores depositados por las garantías de los departamentos alquilados.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

14. PASIVO DIFERIDO

El saldo del pasivo diferido al 31 de Diciembre del 2011, es como sigue:

Anticipos de clientes U.S. \$ 1,814,590.50

El saldo de anticipos de clientes corresponde a dividendos entregados por los clientes para adquisición de los departamentos, viene de años anteriores.

15. 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 DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Capital Management Holding Corporation	799	99.88	1.00	799.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

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.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

16. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S. \$	265,848.83
Más		
Gastos no deducibles		6,611.52
		<hr/>
Base imponible		272,460.35
Porcentaje		24%
		<hr/>
Impuesto a la renta causado		65,390.48
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		19,577.14
<u>Impuesto a la renta mínimo</u>		
El mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		45,813.34
		<hr/>
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 12)	U.S. \$	<u>45,813.34</u>

Los registros contables de CASTELAGO S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto hasta el ejercicio del año 2011. 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.

CASTELAGO S. A.

Notas a los estados financieros

17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha del informe de los auditores independientes, Julio 26 del 2012, 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 2011.

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.