

CASTELAGO S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

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 estado de situación financiera que se adjuntan de **CASTELAGO S. A.**, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 y los correspondientes estados del resultado del período y otro resultado integral del período, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido 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 las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre la 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 debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones sobre el riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros hechos 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 Internacionales de Información Financiera - NIIF, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de 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 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Guayaquil, 1 de Marzo del 2016
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

CASTELAGO S. A.

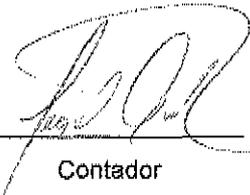
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	2,606.04	4,013.67
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 6)	233,395.26	111,589.32
Otras cuentas por cobrar (nota 7)	78,470.43	333,738.90
Partes relacionadas (nota 8)	3,734,946.10	3,013,268.06
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	4,046,811.79	3,458,596.28
Inventarios (notas 2 y 9)	628,995.94	434,676.43
Inversiones en derechos fiduciarios (nota 5)	3,172,403.75	5,342,733.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7,850,817.52	9,240,019.38
CUENTAS POR COBRAR (notas 2)	3,000.00	-
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (notas 2 y 10)	168,948.96	612,241.43
TOTAL ACTIVO	<u>8,022,766.48</u>	<u>9,852,260.81</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal



Contador

CASTELAGO S. A.

Estado de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	<u>31 DICIEMBRE</u> 2015	<u>31 DICIEMBRE</u> 2014
PASIVO CORRIENTE:		
Documentos por pagar (nota 11)	2,103,528.42	2,051,111.11
Cuentas por pagar (nota 12)	575,146.08	571,427.13
Partes relacionadas (nota 8)	506,306.90	420,922.50
Pasivos por impuestos corrientes (nota 13)	14,887.63	1,252.10
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>3,199,869.03</u>	<u>3,044,712.84</u>
Deuda a largo plazo (nota 14)	20,600.00	22,600.00
Partes relacionadas a largo plazo (nota 8)	-	267,357.12
Pasivos diferidos (nota 15)	3,861,943.91	5,600,661.43
TOTAL PASIVO	<u>7,082,412.94</u>	<u>8,935,331.39</u>

PATRIMONIO

Capital social (nota 16)	800.00	800.00
Reserva legal	400.00	400.00
Reserva de capital	62,310.86	-
Resultados acumulados	687,280.53	749,591.39
Resultados años anteriores NIIF	166,138.03	166,138.03
Resultado del ejercicio	23,424.12	-
TOTAL PATRIMONIO	<u>940,353.54</u>	<u>916,929.42</u>

PASIVO CONTINGENTE (nota 17)	-	-
------------------------------	---	---

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>8,022,766.48</u>	<u>9,852,260.81</u>
----------------------------------	---------------------	---------------------

Ver notas a los estados financieros

 Gerente General
 Representante Legal



 Contador

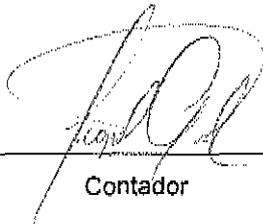
CASTELAGO S. A.

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Ingresos de actividades ordinarias	441,053.39	450,685.18
Costo de venta y materiales	240,361.91	965,717.48
Pérdida/utilidad bruta	200,691.48	-515,032.30
Otros ingresos	2,356,231.72	413,273.09
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	91,836.96	231,301.09
Gastos financieros	206,709.65	25,214.05
TOTAL GASTOS	298,546.61	256,515.14
Otros egresos (nota 18)	2,171,364.28	2,017,544.87
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	87,012.31	-2,375,819.22
<u>Impuestos a la renta:</u>		
Impuesto a la renta causado (notas 2, 13 y 17)	-63,588.19	-52,838.43
RESULTADO DEL EJERCICIO	23,424.12	-2,428,657.65

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal


Contador

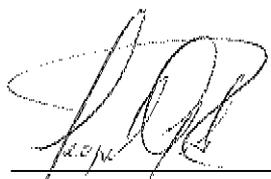
CASTELAGO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	400.00	400.00
Saldo final	400.00	400.00
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	-	62,310.86
Transferencia de resultados acumulados	62,310.86	-62,310.86
Saldo final	62,310.86	-
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	749,591.39	626,456.44
Transferencia a reserva de capital	-62,310.86	-
Transferencia de reserva de capital	-	62,310.86
Transferencia de resultado del ejercicio	-	60,824.09
Saldo final	687,280.53	749,591.39
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	166,138.03	2,594,795.68
Compensación de la pérdida del ejercicio	-	-2,428,657.65
Saldo final	166,138.03	166,138.03
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-	60,824.09
Transferencia a resultados acumulados	-	-60,824.09
Resultado antes de impuesto a la renta	87,012.31	-2,375,819.22
Impuesto a la renta mínimo causado	-63,588.19	-52,838.43
Transferencia a resultados años anteriores NIIF	-	2,428,657.65
Saldo final	23,424.12	-
TOTAL	<u>940,353.54</u>	<u>916,929.42</u>

Ver notas a los estados financieros

 Gerente General
 Representante Legal



 Contador

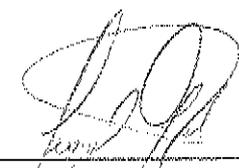
CASTELAGO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU)

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido clientes y otros	2,206,069.60	9,249,895.61
Efectivo pagado a proveedores	-2,049,978.79	-4,028,194.07
Efectivo generado en las operaciones	156,090.81	5,221,701.54
Intereses pagados	-154,292.34	-25,214.05
Impuestos pagados	-1,206.10	-54,371.37
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	592.37	5,142,116.12
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Inversiones en derechos fiduciarios	-	-5,342,733.00
Venta de propiedades de inversión (nota 10)	-	197,061.78
EFFECTIVO USADO EN DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-5,145,671.22
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución en deuda a largo plazo	-2,000.00	-
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-2,000.00	-
Disminución neto en efectivo y sus equivalentes	-1,407.63	-3,555.10
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	4,013.67	7,568.77
Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)	2,606.04	4,013.67

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal



Contador

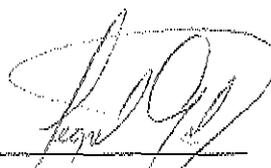
CASTELAGO S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
 con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	87,012.31	-2,375,819.22
<u>Ajustes por partidas no monetarias:</u>		
Depreciación de propiedades de inversión	7,649.52	31,340.64
Gastos financieros	206,709.65	25,214.05
EFFECTIVO PROVENIENTE/ USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	301,371.48	-2,319,264.53
Disminución/ aumento en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	133,462.53	-71,501.31
Aumento en partes relacionadas por cobrar	-721,678.04	-1,854,837.84
Disminución/aumento en activos por impuestos corrientes	-48,746.56	108.43
Disminución/aumento en inventarios	241,323.44	7,808,008.57
Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo	-3,000.00	-
Aumento en partes relacionadas por pagar a largo plazo	-267,357.12	-
Disminución/aumento en partes relacionadas por pagar a corto plazo	85,384.40	-618,645.65
Disminución/aumento en cuentas por pagar	3,718.95	-226,109.21
Aumento/disminución en pasivos diferidos	431,611.73	2,503,943.08
Impuestos pagados	-1,206.10	-25,214.05
Intereses pagados	-154,292.34	-54,371.37
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>592.37</u>	<u>5,142,116.12</u>

Ver notas a los estados financieros

 Gerente General
 Representante Legal



 Contador

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

1. OPERACIONES

La compañía fue 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. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la compañía de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2011 y el período de transición fue el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la compañía continuará operando.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

c. Registro contable y moneda de presentación

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

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes.

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Administración determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y revalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

g. Inventarios

Conformados por los terrenos ubicados en las Urbanizaciones Las Riberas de Batán, Condominios Castelago y las Riberas, departamentos disponibles para la venta y las obras en curso ubicadas en la Urbanización Castelago, valorizadas al costo.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del activo, más allá de su estándar de rendimiento original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

La compañía determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la mediación posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La compañía aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

i. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

j. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

k. Impuesto a la renta causado

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 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

l. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por venta de terrenos y departamentos

Son reconocidos al momento de la transferencia de riesgos y beneficios al cliente, misma que se da usualmente al momento de la transferencia de dominio o celebración del contrato de compra-venta con o sin hipoteca.

m. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de los bienes de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

n. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

o. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas. La dotación de estas reservas se deriva de la distribución de ganancias acumuladas y por lo tanto no constituyen un gasto para la compañía.

p. Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2015, las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018.

- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016.

- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017.

- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 2015, fue de 3.38%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Bancos	U.S.\$ <u>2,606.04</u>	<u>4,013.67</u>

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Inversiones en derechos fiduciarios	U.S.\$ <u>3,172,403.75</u>	<u>5,342,733.00</u>

El Fideicomiso Mercantil Castelago S. A., fue constituido por la compañía Castelago S. A., y la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A., con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros para que los administre, será la responsable de la administración de los siguientes bienes: un solar ubicado en la urbanización Ribera de Batán de treinta y cuatro alcuotas del condominio, apartamentos, estacionamientos y bodegas ubicados en el bloque sur de condominios Castelago S. A., 16 parqueos ubicados en el bloque sur del condominio Castelago S. A., 9 bodegas ubicadas en el bloque sur de condóminios Castelago S. A., linderos y dimensiones del departamento norte planta baja, primer piso, segundo piso, linderos y dimensiones del departamento sur planta baja, primer piso, segundo piso, linderos y dimensiones del Pent House norte y sur y un solar nueve urbanización la Ribera de Batán. El usufructo será transferido a los constituyentes que son los beneficiarios.

Según escritura de Cesión de Derechos fiduciarios que le hace Castelago S. A. a favor de la compañía Pascutti S. A., constituida el 21 de abril del 2014; existía un instrumento privado con fecha de vencimiento a noviembre del 2012, en el cual el Señor Carlos Benjamín Rosales Pino, suscribió con Castelago S. A., un contrato de reservación y promesa de compraventa en el cual se prometía comprar el Penhouse norte del bloque sur y Penhouse sur del bloque sur por U.S.\$ 617,359.65 y U.S.\$ 717,273.60 respectivamente; por voluntad de Castelago S. A., cede los derechos que le otorgan la facultad única y exclusivamente de recibir la restitución de los inmuebles mencionados del Fideicomiso Mercantil Castelago S. A., a favor del Señor Carlos Benjamín Rosales.

Según Cesión de Derechos Sobre Inmueble que le hace Castelago S. A. a favor de la compañía Mattinaf S. A., constituida el 25 de agosto del 2015; existía un instrumento privado con fecha de vencimiento a diciembre del 2013, en el cual Electromecánicas S. A. Inesa, suscribió con Castelago S. A., un contrato de reservación y promesa de compraventa en el cual se prometía a comprar el departamento Norte, planta baja del bloque sur por U.S.\$ 835.696,00 y a su vez según en la junta general extraordinaria de accionistas de la compañía Instalaciones Electromecánicas S.A. Inesa, celebrada el seis de abril del dos mil quince, resolvió autorizar la cesión de derechos respecto del departamento Norte Planta Baja de la Torre Sur a favor de la compañía Mattinaf S.A.; por voluntad de Castelago S. A., cede los derechos que le otorgan la facultad única y exclusivamente de recibir la restitución de los inmuebles mencionados del Fideicomiso Mercantil Castelago S. A., a favor del Mattinaf S. A.; El valor fue asumido por Talum S. A.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Cientes	U.S.\$	233,395.26	111,589.32
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>233,395.26</u>	<u>111,589.32</u>

La cuenta por cobrar clientes, está respaldada por contratos de arrendamientos que la compañía tiene con sus clientes.

En el período 2015 y 2014, la compañía no ha realizado la provisión para cuentas incobrables, porque su facturación es cobrable el 100%.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Anticipo a proveedores	U.S.\$	22,305.78	22,335.78
Guaranty Trust Bank Limited a)		10,000.00	10,000.00
Capital Management Holding Corp		-	799.00
Agrícola los Ranchos S.A		-	5,520.43
Cuentas por cobrar prediales		6,283.41	5,202.45
Otras cuentas por cobrar		39,881.24	289,881.24
TOTAL	U.S.\$	<u>78,470.43</u>	<u>333,738.90</u>

a) La cuenta Guaranty Trust Bank Limited, es un depósito en garantía de años anteriores.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

<u>RELACIONADAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>
		<u>PRÉSTAMO</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS</u>	
<u>CORTO PLAZO</u>					
Megatrexa S. A.	U.S.\$ 13,000.00	-	-	3,500.00	9,500.00
Larisa Lotización La Ribera S. A.	1,137,954.81	-	-	-	1,137,954.81
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	7,815.41	2,622.96	-	-	10,438.37
Talum S.A	1,433,571.54	882,000.00	883,264.94	1,094,194.81	2,104,641.67
Ulster Corp. S.A	420,926.30	-	-	-	420,926.30
Industrias Socintriassa S. A.	-	3,000.00	-	-	3,000.00
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.	-	2,500.00	-	-	2,500.00
Industrias Corintacorp S. A.	-	3,000.00	-	-	3,000.00
Agrícola Los Ranchos S. A.	-	23,316.11	13,539.41	-	36,855.52
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	-	3,500.00	-	3,500.00	-
Agrícola Batán S. A.	-	3,272.96	-	-	3,272.96
Nuevo Rancho S. A. Nuransa	-	1,679.05	1,177.42	-	2,856.47
TOTAL	U.S.\$ 3,013,268.06	924,891.08	897,981.77	1,101,194.81	3,734,946.10

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación y otros.

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

SALDO POR PAGAR

<u>RELACIONADAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>
			<u>PAGOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>OTROS</u>		
<u>CORTO PLAZO</u>							
Huindar S. A.	U.S.\$	30,000.00	-	-	50.00		30,050.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		65,587.77	5,000.00	76,800.00	34.40		137,422.17
Cebiise S. A.		111,869.27	-	-	-		111,869.27
Inmobiliaria Plaza 600 Inmoplaza S. A.		-	-	13,500.00	-		13,500.00
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		213,040.89	-	-	-		213,040.89
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.		424.57	-	-	-		424.57
Fonstepai S. A.		-	12,000.00	12,000.00	-		-
TOTAL	U.S.\$	420,922.50	17,000.00	102,300.00	84.40		506,306.90

<u>RELACIONADAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>
			<u>PAGOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>OTROS</u>		
<u>LARGO PLAZO</u>							
Capital Management Holding Corporation	U.S.\$	267,357.12	267,357.12	-	-		-

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación y otros.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Terrenos	U.S.\$	617,905.76	421,833.60
Materiales		11,090.18	12,842.83
TOTAL	U.S.\$	<u>628,995.94</u>	<u>434,676.43</u>

Los terrenos están ubicados en la urbanización Las Riberas de Batán, se encuentran disponibles para la venta.

Las urbanizaciones se encuentran ubicadas en el Km. 10 de la vía La Puntilla del cantón Samborondón, parroquia Tarifa, Provincia del Guayas en la República del Ecuador.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión, por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFERENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>
Terreno	U.S.\$	278,872.10	-	-203,893.73	74,978.37
Departamentos		626,811.16	-	-473,820.59	152,990.57
		<u>905,683.26</u>	<u>-</u>	<u>-677,714.32</u>	<u>227,968.94</u>
Menos:					
Depreciación acumulada		293,441.83	7,649.52	-242,071.37	59,019.98
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	<u>612,241.43</u>	<u>-7,649.52</u>	<u>-435,642.95</u>	<u>168,948.96</u>

Las transferencias corresponden a propiedades de inversión destinados para ser vendidos como inventarios.

Los departamentos se deprecian al 5%, bajo el método de línea recta.

11. DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

<u>CUENTA</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO</u>	<u>TASA</u> <u>INTERÉS</u>		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Guaranty Trust Bank Limited	088004	30/06/2017	10%	U.S.\$	2,000,000.00	2,000,000.00
Intereses					<u>103,528.42</u>	<u>51,111.11</u>
TOTAL				U.S.\$	<u>2,103,528.42</u>	<u>2,051,111.11</u>

Los intereses que se generan por este crédito son contabilizados en gastos no deducibles.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Proveedores locales	U.S.\$	555,012.34	557,578.58
Convenio de pago servicio de rentas internas – SRI		19,094.79	-
Otras cuentas por pagar		1,038.95	13,848.55
TOTAL	U.S.\$	<u>575,146.08</u>	<u>571,427.13</u>

- (a) Mediante la resolución No.109012015RCBR080271 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 12 de agosto del 2015 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio del 2015 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 23,096.89 al 31 de diciembre del 2015 queda un valor de U.S.\$ 6,465.48

Mediante la resolución No.109012015RCBR109905 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de octubre del 2015 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre del 2015 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 23,096.89 al 31 de diciembre del 2015 queda un valor de U.S.\$ 12,629.31

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	499.50	1,527.73	1,074.23	46.00
Retenciones en la fuente del IVA		631.21	1,070.29	439.08	-
IVA por pagar		-	14,998.51	14,998.51	-
Impuesto a la renta causado (nota 17)		121.39	48,867.95	63,588.19	14,841.63
TOTAL	U.S.\$	<u>1,252.10</u>	<u>66,464.48</u>	<u>80,100.01</u>	<u>14,887.63</u>

14. DEUDA A LARGO PLAZO

El saldo de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Garantía de clientes	U.S.\$	<u>20,600.00</u>	<u>22,600.00</u>

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

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de las cuentas de pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Anticipos de clientes	U.S.\$ <u>3,861,943.91</u>	<u>5,600,661.43</u>

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

En el año 2015 se concluyeron tres contratos de reserva y promesa de compraventa (ver nota 5)

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest Ec Holding S.A	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 compañía Skyvest Ec Holding S. A. e Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA son de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador 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

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	87,012.31	-2,375,819.22
Menos:			
Otras rentas exentas		-	223,864.52
Amortización por pérdidas tributarias de años anteriores		96,345.74	-
Más:			
Gastos no deducibles locales		89,200.85	1,601,601.24
Gastos no deducibles al exterior		209,169.82	776,303.50
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		-	2,352.00
Utilidad gravable		289,037.24	-219,427.00
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		63,588.19	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		46,193.77	52,838.42
<hr/>			
Impuesto a la renta causado (nota 13)		63,588.19	52,838.82
Más			
Saldo del anticipo pendiente de pago		-	121.39
Menos:			
Anticipo de impuesto a la renta pagado (a)		46,193.77	52,838.43
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (a)		2,552.79	-
Impuesto a la renta a pagar	U.S.\$	14,841.63	121.39

(a) El anticipo de impuesto a la renta y las retenciones en la fuente, fueron compensadas en el ejercicio 2015.

Los registros contables de CASTELAGO S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio del año 2015. 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

18. OTROS EGRESOS

El detalle de la la cuenta otros egresos al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Pérdida en venta de inversiones en derechos fiduciarios U.S.\$	-	2,017,542.73
Ajuste de inventario	1,035.03	2.14
Otros egresos	2,170,329.25	-
	<hr/>	<hr/>
Total	U.S.\$ <u>2,171,364.28</u>	<u>2,017,544.87</u>

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2015, y la fecha del informe de los auditores externos el 1 de mayo del 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía auditada pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

20. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

CASTELAGO S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado y no tienen personal discapacitado al 31 de Diciembre del 2015.

21. 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 el que trabaja la compañía son de propiedad exclusiva de la compañía.

22. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.