

EXP. 1332

**CASTELAGO S. A.**

Estados Financieros

**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010**

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





Vizhñay, Asociados

## 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 2010 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 excepto por lo que se menciona en el párrafo Bases para la Opinión Calificada. 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 2010, 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.

*Vizhñay, Asociados*

Ecuador - Guayaquil Agosto 5, 2011  
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz  
RNC No. 1903



Guayaquil

Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, Calle Zda Oeste No. 122 y calle F

FAX: ( 593 - 4 ) 2396346

P. O. Box: 09 - 01 - 7016

E - mail: [info@vizhñay.com](mailto:info@vizhñay.com)

**CASTELAGO S. A.**

**Balance General**

**Al 31 de Diciembre del 2010**

**(Expresado en U.S. dólares)**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE:**

Efectivo en banco (notas 2 y 4) 20,999.18

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 13,000.00

Otras cuentas por cobrar (nota 6) 35,000.00

**TOTAL CUENTAS POR COBRAR 48,000.00**

Inventarios (notas 2 y 7) 693,103.92

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE 762,103.10**

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 8) 1,416,819.37

INVERSIONES PERMANENTES 800.00

**TOTAL ACTIVO 2,179,722.47**

Ver notas a los estados financieros

**CASTELAGO S. A.**

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 9) 11,685.41

Compañías relacionadas (nota 10) 267,357.12

Impuestos por pagar (nota 11) 35,557.82

---

TOTAL PASIVO CORRIENTE 314,600.35

DEUDA A LARGO PLAZO (nota 12) 14,676.31

COMPAÑÍAS RELACIONADAS (nota 10) 712,567.16

PASIVO DIFERIDO (nota 13) 697,793.19

---

TOTAL PASIVO 1,739,637.01

PATRIMONIO

Capital social (nota 14) 800.00

Reserva legal 400.00

Reserva de capital 62,310.86

Resultados acumulados 38,903.42

Resultado del ejercicio 337,671.18

---

TOTAL PATRIMONIO 440,085.46

PASIVO CONTINGENTE (nota 15) -

---

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 2,179,722.47

---

Ver notas a los estados financieros

**CASTELAGO S. A.**

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	1,687,701.16
Costo de ventas	1,321,950.62
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>365,750.54</b>
<b><u>GASTOS OPERACIONALES:</u></b>	
Gastos de administración	196,270.45
Gastos de venta	17,662.52
Gastos financieros	14,321.21
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>228,254.18</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>137,496.36</b>
Otros ingresos (nota 16)	255,520.39
Otros egresos	1,043.23
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>391,973.52</b>
Impuesto a la renta por pagar (notas 2, 11 y 15)	54,302.34
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b><u>337,671.18</u></b>

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 2010

(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	-
Transferencia de resultado del ejercicio	44,803.42
Transferencia a reserva legal	-400.00
Transferencia a cuentas por pagar	-5,500.00
Saldo final	<u>38,903.42</u>

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

Saldo inicial	44,803.42
Transferencia a resultados acumulados	-44,803.42
Utilidad antes del impuesto a la renta	391,973.52
Impuesto a la renta por pagar (nota 15)	-54,302.34
Saldo final	<u>337,671.18</u>

**TOTAL** 440,085.46

Ver notas a los estados financieros

**CASTELAGO S. A.**

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

**UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA** 391,973.52

**AJUSTES POR:**

Depreciación de activos fijos 81,853.82

Transferencia a cuentas por pagar -5,500.00

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS  
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 468,327.34

Aumento cuentas por cobrar -14,440.00

Disminución en inventarios 1,318,156.88

Aumento en pagos y gastos anticipados -18,559.12

Aumento en cuentas por pagar 833.37

Aumento en compañías relacionas por pagar 267,357.12

Disminución en impuestos por pagar -14,910.74

Disminución en pasivo diferido -855,420.89

Disminución en compañías relacionas por pagar a largo plazo -286,227.42

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS** 865,116.54

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Disminucion en deuda a largo plazo -855,000.00

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** -855,000.00

**AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES** 10,116.54

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 10,882.64

**Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)** 20,999.18

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 bancos

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)

##### 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)

## 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 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 (notas 11 y 15).

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 2010, fue de 3.33%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2007	2.32
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33

**CASTELAGO S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**4. EFFECTIVO EN BANCOS**

Al 31 de Diciembre de 2010, el saldo es el siguiente:

Banco Bolivariano S. A.	U.S. \$ <u>20,999.18</u>
-------------------------	--------------------------

**5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

El saldo de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Clientes	U.S. \$ <u>13,000.00</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 2010, la cartera es recuperable.

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El detalle de las otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S. \$ <u>35,000.00</u>
-----------------------------------	--------------------------

**CASTELAGO S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**7. INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Terrenos	U.S. \$	495,484.28
Obras en curso		197,619.64
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>693,103.92</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 2010, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>VENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</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
<b>TOTAL</b>		<b>1,686,944.24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,686,944.24</b>
Menos :					
Depreciación acumulada		188,271.05	81,853.82	-	270,124.87
<b>TOTAL</b>	U.S. \$	<b>1,498,673.19</b>	<b>-81,853.82</b>	<b>-</b>	<b>1,416,819.37</b>

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

**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 2010, es como sigue:

Obligaciones con empleados (a)	U.S. \$	10,548.90
Otras cuentas por pagar		1,136.51
		<hr/>
TOTAL		11,685.41

(a) Corresponde a la participación de trabajadores del ejercicio económico 2009, por los empleados que trabajaron en la empresa hasta Julio del 2009.

**10. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

El detalle de las compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

PASIVO

CORRIENTE

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

NO CORRIENTE

Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		707,067.16
Fontespai S. A.		5,500.00
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>712,567.16</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

**11. IMPUESTOS POR PAGAR**

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S.\$	-	2,442.29	2,448.29	6.00
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		5.60	2,251.55	2,279.11	33.16
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 15)		14,944.28	33,727.96	54,302.34	35,518.66
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>14,949.88</b>	<b>38,421.80</b>	<b>59,029.74</b>	<b>35,557.82</b>

**12. DEUDA A LARGO PLAZO**

El detalle de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Garantías de clientes U.S. \$ 14,676.31

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

**13. PASIVO DIFERIDO**

El detalle del pasivo diferido al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Anticipos de clientes U.S. \$ 697,793.19

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

## 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 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.

#### 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 del impuesto a la renta	U.S. \$	391,973.52
Menos:		
Otras rentas exentas (nota 16)		175,807.40
Más		
Gastos no deducibles		371.23
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		672.00
		<hr/>
Base imponible		217,209.35
Porcentaje		25%
		<hr/>
Impuesto a la renta causado		54,302.34
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		18,783.68
<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		54,302.34
Menos:		
Anticipo del impuesto a la renta		18,783.68
		<hr/>
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 11)	U.S. \$	<u>35,518.66</u>

Los registros contables de CASTELAGO S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto hasta el ejercicio del año 2010. 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

**16. OTROS INGRESOS**

El detalle de otros ingresos al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Utilidad en venta de acciones	U.S. \$	175,807.40
Otros		79,712.99
TOTAL	U.S. \$	<u>255,520.39</u>

**17. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de Diciembre del 2010 y la fecha del informe de los auditores independientes, Agosto 5 del 2011, 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 2010.

**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.