

**PREDIAL E INVERSIONISTA
CESTIA S.A.
INFORME DE
AUDITORIA EXTERNA
AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2011 Y 2010**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:
CESTIA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CESTIA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo, por los períodos terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en el proceso de nuestra auditoría, las cuales fueron de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. La auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.
4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **CESTIA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por los períodos terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.
5. Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el Servicio de Renta Internas, la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, Junio 22 del 2012

CPA. Diana Machuca Machuca, MBA
No. 34070
SC – RNAE 757



CESTIA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2011	Año 2010		Año 2011	Año 2010	
ACTIVOS						
ACTIVOS CORRIENTES:						
Caja y bancos (Nota 3)	145.761,40	145.422,61	PASIVOS CORRIENTES:	Cuentas por pagar		
Clientes (Nota 4)	897.656,56	-		Proveedores (Nota 10)	3.585,44	-
Cuentas por cobrar (Nota 5)	16.000,00	-		Otras cuentas por pagar (Nota 11)	955.768,20	-
Pagos Anticipados (Nota 6)	128.585,18	88.895,22		Impuestos por pagar (Nota 12)	138.746,65	63.234,56
Total corriente	1.188.003,14	234.317,83		Total corriente	1.098.100,29	63.234,56
ACTIVOS FIJOS (Nota 7)	7.670.400,44	6.912.401,38		PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 13)		
ACTIVOS NO CORRIENTES:						
Inversiones financieras (Nota 8)	430.322,31	430.322,31	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Construcciones en proceso	249.272,00	-	Capital pagado (Nota 14)	136.312,72	136.312,72	
Total corriente	679.594,31	430.322,31	Aporte para futuras capitalizaciones	400,00	400,00	
Total	9.537.997,89	7.577.041,52	Reservas	1.172.695,06	1.172.695,06	
			Resultados acumulados	(1.612.033,12)	(1.691.711,47)	
			Resultados del ejercicio (Nota 15)	(159.892,62)	79.678,35	
			Total patrimonio	(462.517,96)	(302.625,34)	
			Total	9.537.997,89	7.577.041,52	

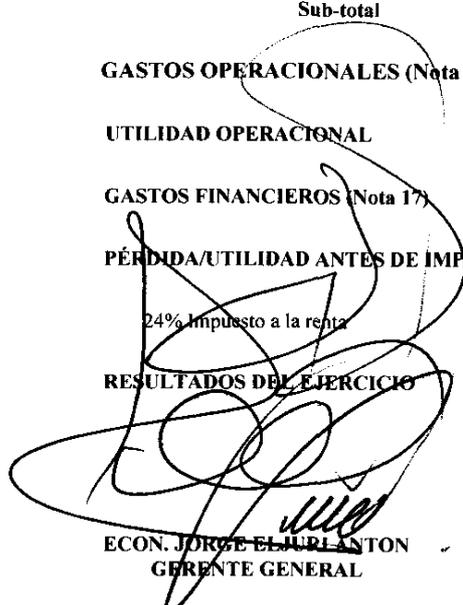


ECUO-JORGE ELJURANTON
GERENTE GENERAL

Megalia
CPA. GRACIELA SEGARRA O.
CONTADOR GENERAL

CESTIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS OPERACIONALES	Año 2011	Año 2010
Ventas (Nota 16)	1.078.565,88	890.571,88
Sub-total	<u>1.078.565,88</u>	<u>890.571,88</u>
GASTOS OPERACIONALES (Nota 17)	(361.100,19)	(265.357,24)
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>717.465,69</u>	<u>625.214,64</u>
GASTOS FINANCIEROS (Nota 17)	(749.718,37)	(492.426,06)
PÉRDIDA/UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>(32.252,68)</u>	<u>132.788,58</u>
24% Impuesto a la renta	(127.639,94)	(53.110,23)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	<u>(159.892,62)</u>	<u>79.678,35</u>


ECON. JORGE EL JURLANTON
GERENTE GENERAL


CPA. GRACIELA SEGARRA O.
CONTADOR GENERAL

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 24)



CESTIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero del 2010	136.312,72	400,00	72.719,69	518.576,50	581.398,87	(1.691.711,47)	-	(382.303,69)
Pérdida del ejercicio							79.678,35	79.678,35
Saldo final al 31 de diciembre del 2010	136.312,72	400,00	72.719,69	518.576,50	581.398,87	(1.691.711,47)	79.678,35	(302.625,34)
Apropiación resultados ejercicios anteriores						79.678,35	(79.678,35)	-
Pérdida del ejercicio							(32.252,68)	(32.252,68)
24% Impuesto a la Renta							(127.639,94)	(127.639,94)
Saldo final al 31 de diciembre del 2011	136.312,72	400,00	72.719,69	518.576,50	581.398,87	(1.612.033,12)	(159.892,62)	(462.517,96)

(Signature)
ECON. JORGE ELJUR ANTON
GERENTE GENERAL



(Signature)
CPA. GRACIELA SEGARRA O.
CONTADOR GENERAL

CESTIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE 2011 Y 2010
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

Flujo de efectivo de actividades de operación:	Año 2011	Año 2010
Resultado del ejercicio	(159.892,62)	132.788,58
Ajustes para conciliar la utilidad neta para los flujos netos provistos por las actividades operativas:		
Depreciaciones	200.814,83	166.006,76
Impuesto a la renta	127.639,94	(53.110,23)
Sub-total	328.454,77	112.896,53
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento clientes	(897.656,56)	-
Aumento cuentas por cobrar	(16.000,00)	-
Aumento pagos anticipados	(39.689,96)	(2.223,90)
Aumento proveedores	3.585,44	46.972,14
Disminución impuestos por pagar	(52.127,85)	-
Aumento otras cuentas por pagar	955.768,20	-
Sub-total	(46.120,73)	44.748,24
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	122.441,42	290.433,35
Recursos utilizados en actividades de inversión:		
Aumento de activos fijos	(958.813,89)	(5.410.921,26)
Aumento/Disminución inversiones	(249.272,00)	144.940,52
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1.208.085,89)	(5.265.980,74)
Recursos utilizados en actividades de financiamiento:		
Aumento pasivos a largo plazo	1.085.983,26	5.114.432,00
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	1.085.983,26	5.114.432,00
Disminución/Aumento neto del efectivo	338,79	138.884,61
Efectivo al principio del año	145.422,61	6.538,00
Efectivo al final del año	145.761,40	145.422,61



ECON. JORGE ELAURI ANTON
GERENTE GENERAL

CPA. GRACIELA SEGARRA O.
CONTADOR GENERAL

CESTIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

La Compañía fue constituida el 06 de noviembre de 1990 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 10 de diciembre de 1990 bajo en N°20.678 del Registro Mercantil Suplente, su actividad principal consiste en la compra, venta, y explotación de bienes inmuebles, principalmente el arrendamiento de edificios, locales, viviendas, etc. propios y ajenos.

2. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES

2.a. Bases de Presentación

La Compañía mantiene sus registros contables en US\$ dólares norteamericanos, preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, regulaciones emitidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros, incluye el uso de ciertas estimaciones contables para determinar la valuación de activos, pasivos y resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos se basaron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de los montos estimados.

2.b. Flujos de efectivo

Incluye únicamente saldos de caja y bancos.

2.c. Inversiones financieras

Constituye reservas secundarias de liquidez registradas a su valor nominal e invertidas en instituciones financieras.

2.d. Propiedades e instalaciones

Están registrados al costo; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

2.e. Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

2.f. Participación a empleados

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía distribuye entre sus empleados el 15% de utilidades antes de impuesto.

2.g. Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. En caso de que la utilidad del año sea reinvertida en maquinarias y equipos productivos y capitalizada parcial o totalmente dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15% sobre el valor a capitalizar.

2.h. Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, causó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación (%)</u>
2009	4,32
2010	3,33
2011	5,41

2.i. Estimaciones contables

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

2.j. Reconocimiento del ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio son vendidos; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

3. CAJA Y BANCOS

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Bancos locales (i)	145.761,40	145.422,61
Total	145.761,40	145.422,61

(i) Saldos disponibles en cuentas corrientes del Banco del Austro

4. CLIENTES

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Asiauto S.A.	408.001,96	-
Flores del Valle Cía. Ltda.	145.728,00	-
Aymesa S.A.	143.760,00	-
Metrocar S.A.	95.646,04	-
Neoauto S.A.	42.789,76	-
Las fragancias Cía. Ltda.	27.300,00	-
Telerama S.A.	27.172,80	-
Asiacar S.A.	3.346,00	-
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.	2.868,00	-
Varios	1.044,00	-
Total	897.656,56	-

5. CUENTAS POR COBRAR

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Industrias Inv. Austro	16.000,00	-
Total	16.000,00	-



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

6. PAGOS ANTICIPADOS

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Credito tributario renta y retenciones	118.835,15	88.895,22
Credito tributario IVA	9.750,03	-
Total	128.585,18	88.895,22

Ver página siguiente: activos fijos



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

7a. ACTIVOS FIJOS 2010

	SALDO INICIAL	COMPRAS Y/O ADICIONES	AJUSTES	SALDO FINAL	% DEPRECIACIÓN
Edificios (a)	3.320.135,29	409.894,30	-	3.730.029,59	5
Terrenos (b)	355.309,59	5.001.026,96	-	5.356.336,55	
Sub-Total	3.675.444,88	5.410.921,26	-	9.086.366,14	
DEPRECIACION :					
Edificios	(2.007.958,00)	-	(166.006,76)	(2.173.964,76)	
Sub-Total	(2.007.958,00)	-	(166.006,76)	(2.173.964,76)	
TOTAL	1.667.486,88	5.410.921,26	(166.006,76)	6.912.401,38	



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

7b. ACTIVOS FIJOS 2011

	SALDO INICIAL	COMPRAS Y/O ADICIONES	AJUSTES	SALDO FINAL	% DEPRECIACIÓN
Edificios (a)	3.730.029,59	469.225,80	-	4.199.255,39	5
Terrenos (b)	5.356.336,55	486.542,40	-	5.842.878,95	
Equipos de computación (c)	-	1.829,79	-	1.829,79	33
Maquinaría, Equipo y Herramientas (d)	-	900,90	-	900,90	10
Software Contable (e)	-	315,00	-	315,00	33
Sub-Total	9.086.366,14	958.813,89	-	10.045.180,03	

DEPRECIACION :

Edificios	(2.173.964,76)	-	(200.187,25)	(2.374.152,01)
Equipos de computación	-	-	(457,47)	(457,47)
Maquinaría, Equipo y Herramientas	-	-	(82,61)	(82,61)
Software Contable	-	-	(87,50)	(87,50)
Sub-Total	(2.173.964,76)	-	(200.814,83)	(2.374.779,59)
TOTAL	6.912.401,38	958.813,89	(200.814,83)	7.670.400,44

(a) y (b) Al 31 de diciembre la compañía compró: un inmueble a EMPRONORTE por un valor de \$469.225,80 - Edificio y por \$486.542,40 - Terrenos.

(c) Al 31 de diciembre la compañía adquiere equipos de computación por \$1.829,79 el día 05 de abril.

(d) El día 04 de febrero la compañía adquiere: un Contenedor de 20" por \$900,90.

(e) Software: El 16 de febrero se adquirió un sistema contable licencia SIAC server por \$315,00.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

8. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 están compuestas por inversiones en las siguientes instituciones financieras:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Banco del Austro	427,622.31	427,622.31
Inmobiliaria Zao Gao	2,460.00	2,460.00
Mepralpa	240.00	240.00
Total	430,322.31	430,322.31

9. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, están conformadas como sigue:

	2011	2010
Proyecto urbanización	249.272,00	-
Total	249.272,00	-

10. PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 incluye:

	2011	2010
Rios Torres Jaime Teodoro	2.750,00	-
CJ Seguridad Cia Ltda	835,44	-
Total	3.585,44	-



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, están conformadas como sigue:

	2011	2010
Empronorte S.A.	955.768,20	-
Total	955.768,20	-

El incremento en otras cuentas por pagar es por compra de activos fijos cuyos valores están pendientes de pago

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, están conformadas como sigue:

	AÑO 2011	AÑO 2010
IVA cobrado	10.765,32	10.055,58
Retenciones fuente	341,39	68,75
Impuesto renta ejercicio	127.639,94	53.110,23
	138.746,65	63.234,56

13. PASIVOS A LARGO PLAZO

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Álamo Investment Inc	4.430.000,00	4.430.000,00
Fininvest Overseas Inc.	2.842.120,00	2.842.120,00
Financiera Unión del Sur	485.686,11	485.686,11
Bessroy Investment Inc.	375.000,00	-
Intereses créditos externos	769.609,45	58.626,19
Total	8.902.415,56	7.816.432,30



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

Corresponde a préstamos del exterior, que al 31 de Diciembre del 2011 tuvo los siguientes movimientos:

- **Bessroy Investment Inc.** incrementó en \$175.000,00; registrado en el Banco Central del Ecuador mediante registro No. 0311082 en julio 21 de 2011; plazo 10 años, al 12% anual y \$200.000,00; registrado en el Banco Central del Ecuador mediante registro No. 0311052 en diciembre 22 de 2011; plazo 20 años, al 12% anual.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital de la compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es de \$5.400,00 dividido en ciento treinta y cinco mil (135.000) acciones nominativas y ordinarias valoradas en cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$0,04) cada una.

15. RESULTADO DEL EJERCICIO

El resultado económico obtenido al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Pérdida del ejercicio	159.892,62	79.678,35
Total	159.892,62	79.678,35

Este resultado negativo incrementa el déficit acumulado de años anteriores a \$.1.771.925,74. De acuerdo al Ley de Compañías Art. 361 numeral 6, la compañía se disolvió al presentar pérdidas del cincuenta por ciento o más del patrimonio neto por pérdida total de las reservas y de la mitad o más del capital.

16. INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos netos durante el 2011 y 2010, fueron originados como sigue:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Arriendos 12%	1.069.141,88	890.121,88
Arriendos 0%	-	450,00
Otros ingresos	9.424,00	-
Total	1.069.141,88	890.571,88



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

17. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Los gastos de operación y financieros durante el año 2011 y 2010, fueron causados como sigue:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Intereses	748.890,10	492.426,06
Impuestos y contribuciones	126.772,94	40.656,37
Depreciaciones	200.814,83	166.006,76
Otros gastos	34.340,69	58.694,11
Total	1.110.818,56	757.783,30

REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. 02.Q.ICI.008 del suplemento R.O. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

18. SITUACIÓN FISCAL

La Compañía no ha sido revisada por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico.

19. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

20. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y reportes de declaraciones fiscales. A la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparada para dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

21. AMORTIZACIÓN DE PÉRDIDAS

Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

22. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

23. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2011, y la fecha de preparación de este informe (Junio 22 del 2012), no se han producido eventos económicos que en opinión de la gerencia, deban ser revelados.

