

CESTIA S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas y Directorio de
CESTIA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CESTIA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 estén libres de representaciones erróneas 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.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CESTIA S.A.**, al 31 de diciembre de 2013, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2013, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 31 de Marzo de 2014


CPA. Diana Machuca, MBA.
RNAE - No. 757
Registro CPA. No. 34.070

CESTIA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	691,552	652,773
Cuentas y documentos por cobrar, neto	4	1,480,567	193,407
Impuestos y pagos anticipados	5	190,589	112,643
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2,362,707	958,823
Propiedades, planta y equipos	6	22,499,592	24,362,567
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones	7	74,598	74,594
Otros activos	8	712,212	484,588
TOTAL ACTIVOS		25,649,109	25,880,572
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Proporción corriente obligaciones financieras	9	197,240	66,032
Cuentas y documentos por pagar	9	903,545	996,238
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1,100,785	1,062,270
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras largo plazo	10	10,399,906	9,377,454
Otros pasivos no corrientes	11	734,792	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		11,134,698	9,377,454
TOTAL PASIVOS		12,235,483	10,439,724
<u>PATRIMONIO</u>	12	13,413,626	15,440,847
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		25,649,109	25,880,572

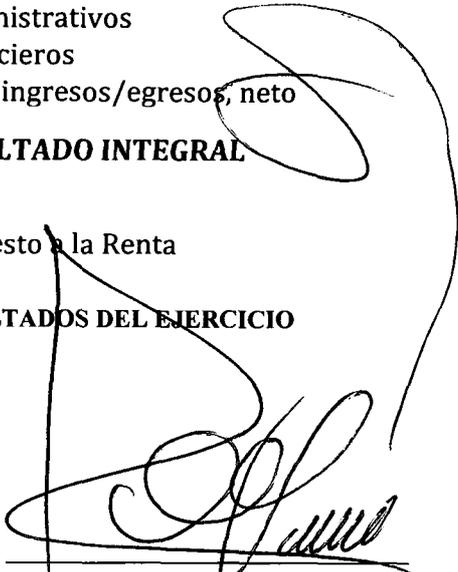

Econ. Jorge Aljuri Antón
Gerente General


CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

CESTIA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
INGRESOS OPERATIVOS:			
Ventas de bienes y servicios	13	1,194,057	1,169,152
Otros ingresos	13	0	111,822
TOTAL INGRESOS		<u>1,194,057</u>	<u>1,280,974</u>
GASTOS OPERATIVOS			
Administrativos	14	-412,063	-440,396
Financieros	15	-970,301	-920,457
Otros ingresos/egresos, neto	16	-1,838,914	-81,573
RESULTADO INTEGRAL		<u>-2,027,221</u>	<u>-161,451</u>
Impuesto a la Renta		0	0
RESULTADOS DEL EJERCICIO		<u><u>-2,027,221</u></u>	<u><u>-161,451</u></u>


 Econ. Jorge E. Murri Antón
 Gerente General


 CPA. Graciela Segarra O.
 Contadora General

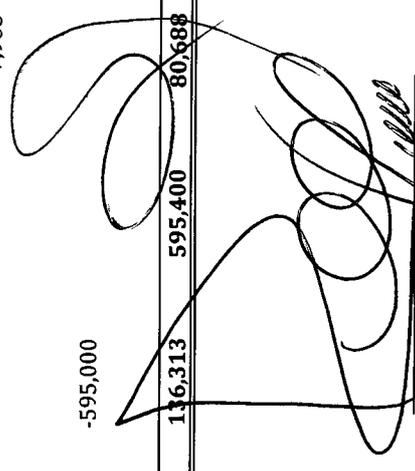
Ver notas a los estados financieros

CESTIA S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

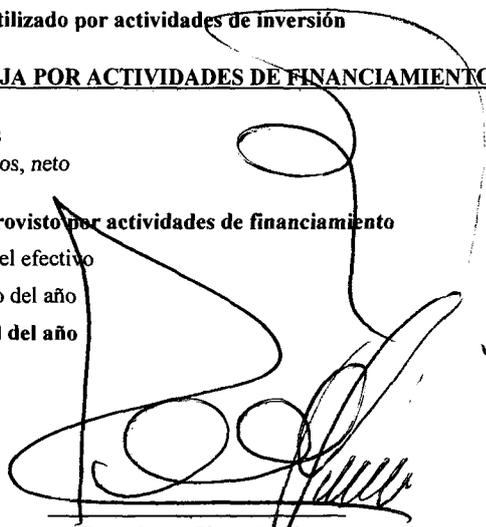
	Capital social	Aportes fut. capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Superávit por valuación	NIIF	Resultados acumulados	Resultados período	Patrimonio total
Saldos a enero 01, 2012	136,313	400	72,720	518,577	581,399	0	0	-1,612,033	-159,892	-462,518
Resultado integral consolidado										
Corrección de errores										
Apropiación para reservas										
Transferencia de resultados										
Participación trabajadores										
Impuesto a la renta										
Aumento de capital										595,000
Adopción por primera vez NIIF							15,469,817			15,469,817
Saldos a diciembre 31, 2012	731,313	400	72,720	518,577	581,399	0	15,469,817	-1,612,033	-321,344	15,440,847
Resultado integral consolidado										
Corrección de errores										
Apropiación para reservas		595,000	7,968	71,711						595,000
Transferencia de resultados										
Participación trabajadores									321,344	
Impuesto a la renta										
Aumento de capital										
Adopción por primera vez NIIF										
Saldos a diciembre 31, 2013	136,313	595,400	80,688	590,287	581,399	0	15,469,817	-2,013,055	-2,027,221	13,413,626


CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General


Econ. Jorge Eijuní Antón
Gerente General

CESTIA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Efectivo recibido de clientes y otros		-93,102.16	2,001,223.46
Efectivo pagado a proveedores y otros		-3,087,468.38	-1,301,556.36
Efectivo neto provisto por actividades de operación		-3,180,570.54	699,667.10
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Compra de activos fijos		1,462,109.49	-1,509,265.54
Inversiones a plazo		-4.00	246,572.00
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión		1,462,105.49	-1,262,693.54
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Aporte de socios		0.00	595,000.00
Pago de préstamos, neto		1,757,243.73	475,038.40
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		1,757,243.73	1,070,038.40
Variación neta del efectivo		38,778.68	507,011.96
Efectivo al inicio del año		652,773.36	145,761.40
Efectivo al final del año		691,552.04	652,773.36



Econ. Jorge Eljuri Antón
Gerente General

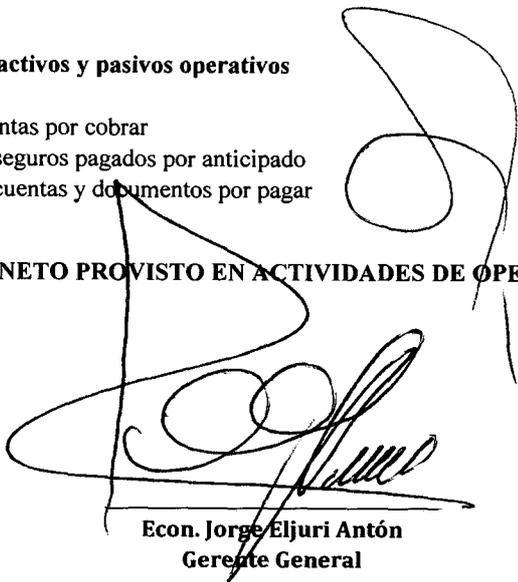


CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

CESTIA S.A.

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL
EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado del Ejercicio	-2,027,221.44	-161,451.35
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	173,241.62	160,756.47
Provision impuesto a la renta	0.00	53,705.75
Ajuste déficit acumuladas	0.00	-127,639.94
Subtotal	<u>173,241.62</u>	<u>86,822.28</u>
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento cuentas por cobrar	-1,287,159.41	720,249.38
Aumento en seguros pagados por anticipado	-77,945.92	15,942.42
Aumento en cuentas y documentos por pagar	<u>38,514.61</u>	<u>38,104.37</u>
Subtotal	<u>-1,326,590.72</u>	<u>774,296.17</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>-3,180,570.54</u></u>	<u><u>699,667.10</u></u>



Econ. Jorge Eljuri Antón
Gerente General



CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

CESTIA S.A.- 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.

La Compañía está regulada bajo el control de la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Conforme lo establece la NIIF 1 “Adopción por primera vez de la Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía adoptó las NIIF y las aplica a partir del 1 de enero de 2012, el proceso de adopción prevé los siguientes procedimientos: a) incluir activos y pasivos reconocidos con NIIF; b) excluir activos y pasivos no reconocidos con NIIF, c) reclasificar activos y pasivos según NIIF, y d) valorar activos y pasivos de acuerdo con NIIF. Los ajustes indicados en a) y b) fueron registrados en la cuenta patrimonial “resultados acumulados NIIF”, y los ajustes indicados en d) fueron registrados en la cuenta patrimonial “superávit por valuación”.

Flujo de efectivo.- Los flujos por “actividades de operación” incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio así como también aquellos inversiones cuyo vencimiento no supera los 90 días.

Inventarios.- Están valorados por el método promedio y el costo no excede el valor neto de realización VNR.

Propiedades, planta y equipos.- Están registradas al costo revaluado; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida 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.

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Los porcentajes de depreciación anual de propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Edificios	5%
Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

Provisión para jubilación patronal, desahucio y bonificación por despido intempestivo.- El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder jubilación patronal a aquellos trabajadores que hayan cumplido 25 años de servicio en la misma empresa, y por desahucio el 25% del último sueldo por cada año de servicio.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% 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 o para aumento de capital.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% de inflación</u>
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

3. EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2013, los saldos están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Bancos nacionales (a)	691,552.04	652,773.36
Total	<u>691,552.04</u>	<u>652,773.36</u>

(a) Constituyen fondos en cuentas corrientes mantenidos en Banco del Austro.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestas como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Clientes arriendos	174,285.82	177,407.18
Industrias Inv. Austro	1,306,280.77	16,000.00
Total	<u>1,480,566.59</u>	<u>193,407.18</u>

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Crédito tributario Renta	178,307.65	95,269.76
Crédito tributario IVA	12,281.03	17,373.00
Total	<u>190,588.68</u>	<u>112,642.76</u>

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	SALDO INICIAL 31/Diciembre/2012	ADICIONES	AJUSTES Y BAJAS	SALDO FINAL 31/diciembre/2013
Edificios (a)	3,658,436.85			3,658,436.85
Terrenos (b)	20,876,153.92		(1,689,972.25)	19,186,181.67
Equipos de computación	2,051.59	239.00		2,290.59
Maquinaria, Equipo y Herramientas	900.90			900.90
Software Contable	315.00			315.00
Vehículos (c)	26,784.82			26,784.82
Sub-Total	24,564,643.08	239.00	(1,689,972.25)	22,874,909.83

DEPRECIACIÓN :

Edificios	(196,607.61)		(166,975.80)	(363,583.41)
Equipos de computación	(1,085.91)		(713.78)	(1,799.69)
Maquinaria, Equipo y Herramientas	(172.73)		(90.12)	(262.85)
Software Contable	(192.50)		(105.00)	(297.50)
Vehículos	(4,017.69)		(5,356.92)	(9,374.61)
Sub-Total	(202,076.44)	-	(173,241.62)	(375,318.06)
TOTAL	24,362,566.64	239.00	(1,863,213.87)	22,499,591.77

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestas como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Incoin	712.00	712.00
Inmobiliaria Zao Gao	2,460.00	2,460.00
Mepralpa	71,421.97	71,421.97
Overseas Inc.	4.00	-
Total	<u>74,597.97</u>	<u>74,593.97</u>

8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Construcciones en proceso	591,048.61	484,587.85
Construcciones en proceso Polaris	121,163.00	-
Total	<u>712,211.61</u>	<u>484,587.85</u>

9. PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013, incluye:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Proveedores	40,000.00	40,470.00
Otras cuentas por pagar	903,544.98	955,768.20
Impuestos por pagar	157,240.10	66,032.27
Total	<u>1,100,785.08</u>	<u>1,062,270.47</u>

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2013, comprenden las obligaciones de la Compañía con vencimientos superiores a un año, incluye:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
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.	2,346,100.00	1,619,647.85
Royal blue Bristol S.A.	296,000.00	-
Total	<u>10,399,906.11</u>	<u>9,377,453.96</u>

Durante el año 2013, se adquieren nuevas obligaciones; con Bessroy Investment el 02 de marzo por \$100,000.00, el 15 de abril por \$81,000.00; con Royal Blue Bristol SA. El 01 de julio por \$95,000.00, el 29 de julio por \$52,000.00, el 19 de agosto por \$149,000.00.

11. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013, incluye todos los intereses por pagar por préstamos del exterior:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Intereses por pagar-exterior	734,791.58	-
Total	<u>734,791.58</u>	<u>-</u>

Los intereses por préstamos del exterior corresponden: Fininvest Overseas Inc. \$166,936.55; Alamo Investment Inc. \$432,600.00; Financiera Unión del Sur \$24,891.36; Bessroy Investment Inc.; \$96,690.67; Royal Blue Bristol SA. \$13,673.00.

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

12. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2013, incluye:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Capital (a)	136,312.72	731,312.72
Aportes futura capitalización	595,400.00	400.00
Reservas	1,252,373.41	1,172,695.06
Adopción por primera vez NIIF (b)	15,469,816.64	15,469,816.64
Resultados acumulados	(2,013,055.44)	(1,771,925.74)
Resultado neto del período	(2,027,221.44)	(161,451.35)
	<u><u>13,413,625.89</u></u>	<u><u>15,440,847.33</u></u>

13. INGRESOS OPERATIVOS

Las ventas netas durante los años 2013, fueron originados como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Arriendos 12%	1,194,057.25	1,223,151.88
Descuentos en arriendos	-	(54,000.00)
Otros ingresos varios	-	111,822.20
	<u><u>1,194,057.25</u></u>	<u><u>1,280,974.08</u></u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2013, fueron causados como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Impuestos y contribuciones	234409.72	252,632.61
Depreciaciones	173241.62	187,763.09
Otros gastos	4411.82	-
	<u><u>412063.16</u></u>	<u><u>440395.7</u></u>

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

15. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 comprende los gastos financieros representan:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Intereses	970,301.49	920,456.79
	<u>970,301.49</u>	<u>920,456.79</u>

16. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2013 comprenden:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Gastos de impuesto a la renta	143,228.10	74,542.09
Gastos de donaciones	1689972.25	-
Gastos varios	5,713.69	7,030.85
	<u>1,838,914.04</u>	<u>81,572.94</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están indicados en las notas a los estados financieros.

18. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

CESTIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 31 de marzo del 2014 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

