

CESTIA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2005 e Informe del Auditor Independiente

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

- Balance General
 - Estado de Resultados
 - Estado de Patrimonio de los Accionistas
 - Estado de Flujos de Efectivo
 - Notas a los Estados Financieros
-

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

Guayaquil, 15 de Junio del 2006.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

CESTIA S.A.

He auditado el Balance General de CESTIA S.A. al 31 de diciembre de 2005 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en la Posición Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra Auditoría

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y efectuada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basado en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que esta auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

Como parte del examen efectuamos pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, en relación a: 1) Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía; 2) Los datos contables que se encuentran registrados en la Declaración de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado han sido tomados de los registros contables; 3) Se ha pagado el Impuesto a la Renta y el Impuesto al Valor Agregado que figuran como saldos a cargo de la compañía en sus declaraciones tributarias; 4) Se han presentado las declaraciones de Retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de Agente de Retención de conformidad con las disposiciones legales y acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos. El cumplimiento por parte de la compañía de los aspectos mencionados, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son de responsabilidad de su administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

En mi opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en los aspectos importantes, la situación financiera de CESTIA S.A. al 31 de Diciembre de 2005, los resultados de sus operaciones y su cambio en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



Econ. Efrén Hernández Varela.
R.N.A.E. 090
C.P.A. 445

Rumichaca No. 828 - 4º Piso - Ofic.. 401
Teléf. 2302524 - 2204206 - Casilla 4805
Guayaquil - Ecuador

CESTIA S.A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2004 - 2005
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	
ACTIVO	<u>2.773.743,32</u>	<u>2.912.391,31</u>	
ACTIVO CORRIENTE	<u>47.907,08</u>	<u>22.048,31</u>	
Caja y Bancos	2.197,23	8.317,29	3
Impuestos Anticipados	45.709,85	13.731,02	4
ACTIVO FIJO	<u>2.295.513,93</u>	<u>2.460.020,69</u>	5
Terrenos	355.309,59	355.309,59	
Edificios	3.290.135,29	3.290.135,29	
Dep. Acum. Activo Fijo	-1.349.930,95	-1.185.424,19	
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>430.322,31</u>	<u>430.322,31</u>	6
Inversiones	430.322,31	430.322,31	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CESTIA S.A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2004 - 2005
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	
PASIVOS	<u>4.063.840,09</u>	<u>4.324.604,65</u>	
PASIVO CORRIENTE	<u>820.465,98</u>	<u>1.096.230,54</u>	
Cuentas por Pagar	<u>790.105,60</u>	<u>1.094.100,40</u>	7
Cuentas por Pagar Proveedores	323.632,57	320.660,02	
Cuentas por Pagar Proveedores Exterior	466.473,03	773.440,38	
Impuesto por Pagar	<u>30.360,38</u>	<u>2.130,14</u>	8
IVA	2.179,63	2.130,14	
Renta	28.180,75	0,00	
PASIVO NO CORRIENTE	<u>3.243.374,11</u>	<u>3.228.374,11</u>	9
Documentos por Pagar (Prov. Ext.)	3.243.374,11	3.228.374,11	
PATRIMONIO	<u>-1.290.096,77</u>	<u>-1.412.213,34</u>	10
Capital	400,00	400,00	
Aportes para Futura Capitalización	400,00	400,00	
Reserva Legal	36,29	36,29	
Reserva Facultativa y Estatutaria	339,48	339,48	
Reserva de Capital	2.086.617,85	2.286.885,32	
Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores	-3.462.432,63	-3.511.986,02	
Resultado del Ejercicio	84.542,24	-188.288,41	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2.773.743,32</u>	<u>2.912.391,31</u>	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CESTIA S.A.
ESTADO COMPARATIVO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS	<u>649.965,58</u>	<u>287.260,04</u>
Arriendos 12%	649.665,58	286.650,04
Arriendos 0%	300,00	610,00
COSTOS Y GASTOS	<u>499.668,26</u>	<u>475.548,45</u>
Impuestos y Contribuciones	18.675,93	18.385,64
Depreciación de Activos Fijos	164.506,76	164.506,76
Intereses Pagaados al Exterior	291.423,55	290.388,55
Otros Gastos	25.062,02	2.267,50
UTILIDAD DEL EJERCICIO	150.297,32	-188.288,41
AMORT. DE PERDIDAS TRIB. AÑOS ANT.	<u>-37.574,33</u>	<u> </u>
UTILIDAD GRAVABLE	112.722,99	-188.288,41
I. RENTA CAUSADO	<u>-28.180,75</u>	<u> </u>
UTILIDAD DISPONIBLE	<u>84.542,24</u>	<u>-188.288,41</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CESTIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (Expresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL		RESERVAS			Aportes Futuras Capitalizaciones	UTIL. (PERDIDA) EJ. ANTERIORES	Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado	Legal	Facultativa	De Capital	Total		Pérdidas Acumuladas		
Saldo a Diciembre 31 del 2004	400,00	36,29	339,48	2.286.885,32	2.287.261,09	400,00	-3.511.986,02	-188.288,41	-1.412.213,34
Movimientos 2005									
Transferencia del Resultado 2004					0,00		-188.288,41	188.288,41	0,00
Transferencia entre cuentas				-200.267,47	-200.267,47		200.267,47		0,00
Resultado del Ejercicio								122.116,57	122.116,57
Amortización de Pérdidas							37.574,33	-37.574,33	0,00
Saldo al Diciembre 31 del 2005	400,00	36,29	339,48	2.086.617,85	2.086.993,62	400,00	-3.462.432,63	84.542,24	-1.290.096,77

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CESTIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES		649.965,58
Ventas	649.965,58	
 EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y OTROS		 -671.085,64
Costo de Ventas	-208.244,71	
Depreciación	164.506,76	
Variación Inventario de Productos Terminados	-303.994,80	
Variación Inventario de Materias Primas	49,49	
Variación Otros Proveedores	-31.978,83	
Variación Gastos Financieros	-291.423,55	
 Efectivo utilizado en las actividades de operación		 -21.120,06

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Financiamiento

Aumento Doc. Por Pagar Proveedores	15.000,00	
 Efectivo proporcionado por las actividades de financiamiento		 15.000,00
 Aumento (disminución) neto en el efectivo		 -6.120,06
Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1/2005		<u>8.317,29</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31/2005		<u><u>2.197,23</u></u>

CESTIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(Continuación)

Conciliación de la Utilidad del Ejercicio con el efectivo neto proveniente de las Actividades de Operación

Utilidad (Pérdida)		84.542,24
 Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo		
Depreciación	164.506,76	
Amortización Pérdidas	<u>37.574,33</u>	
		<u>202.081,09</u>
 Efectivo Proveniente de Actividades de Operación		 286.623,33
 Variación en Activos y Pasivos Corrientes		
Impuestos Anticipados	-31.978,83	
Cuentas por Pagar	-303.994,80	
Impuestos por Pagar	30.360,38	
Impuesto sobre la renta pagado 2004	<u>-2.130,14</u>	
 Efectivo Utilizado en Operaciones		 <u>-307.743,39</u>
 EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		 <u><u>-21.120,06</u></u>

CESTIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
Valores en U.S. Dólares

NOTA No. 1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

CESTIA S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil el 06 de noviembre de 1990, como se desprende del testimonio de la escritura pública de constitución protocolizada y otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Ab. Marcos N. Díaz Casquete.

CESTIA S.A. se dedica, principalmente, al arrendamiento de propiedades, actividad que la ejerce en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

**NOTA No. 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS
CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS**

A) Bases de preparación de los Estados Financieros.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados y son de responsabilidad de la administración de la empresa, los mismos que nos fueron entregados de conformidad con el Art. 11 de la Resolución No. 02.Q.ICI.008, de abril 26 del 2002, de la Superintendencia de Compañías, y preparados con base de los costos históricos, a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y los requisitos mínimos establecidos o autorizados por la autoridad de control referida.

B) Cuentas y Documentos por Cobrar.

El saldo de este rubro representa facturas pendientes de cobro, créditos a corto plazo y no incluye provisión para cuentas dudosas.

C) Inventarios.

Por la actividad a la que se dedica la empresa, que es la administración y arrendamiento de bienes raíces, no registra inventario de ninguna clase.

D) Activo Fijo

Las propiedades están registradas al costo histórico y en dólares norteamericanos menos las depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones están calculadas con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los respectivos activos.

CESTIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El valor de la venta de activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se registra en las cuentas correspondientes en el momento que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan al resultado del ejercicio.

E) Participación a Trabajadores

Se registra con cargo a los resultados del año en que se causa por una cifra equivalente al 15% de la utilidad del ejercicio.

F) Impuesto a la Renta

Se aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable y se carga al resultado del ejercicio.

NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La cuenta Caja - Bancos al 31 de Diciembre del 2005 presenta el siguiente saldo:

Caja - Bancos	
Bancos	<u>2.197,23</u>
Total Caja y Bancos	<u><u>2.197,23</u></u>

NOTA No. 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo que registra esre rubro, al 31 de diciembre del 2005, es el siguiente:

Impuestos Anticipados	
A la Renta	45.709,85

CESTIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA No. 5.- ACTIVO FIJO

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre del 2005.

PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS

Terrenos	355.309,59
Edificios	<u>3.290.135,29</u>
Suman	3.645.444,88
(-) Dep. Acumuladas	<u>-1.349.930,95</u>
Total Activo Fijo Neto	<u><u>2.295.513,93</u></u>

El movimiento del Activo Fijo durante el año fue como sigue:

Propiedades Plantas y Equipos

Saldo al 31 de diciembre del 2004	2.460.020,69
Más (Menos)	
Adiciones, neto por compras 2005	0,00
Depreciación del año	<u>-164.506,76</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	<u><u>2.295.513,93</u></u>

La depreciación se calcula por método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, y se aplican los siguientes porcentajes:

Edificios	5%
Los terrenos no se deprecian	

NOTA No. 6.- ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2005, por Inversiones la empresa presenta un saldo de \$ 430.322,31, sin movimiento en el año 2005.

CESTIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA No. 7.- CUENTAS POR PAGAR

La empresa presenta el siguiente saldo en las Cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2005:

Proveedores Locales	323.632,57
Proveedores del Exterior	<u>466.473,03</u>
Total	<u><u>790.105,60</u></u>

NOTA No. 8.- OBLIGACIONES

Al 31 de Diciembre del 2005, los saldos de las obligaciones son los siguientes:

IVA	2.179,63
RENTA	<u>28.180,75</u>
Total	<u><u>30.360,38</u></u>

NOTA No. 9.- PASIVO NO CORRIENTE

La empresa presenta el siguiente saldo en los pasivos a largo plazo al 31 de Diciembre del 2005:

Documentos por Pagar	<u><u>3.243.374,11</u></u>
----------------------	----------------------------

NOTA No. 10.- PATRIMONIO

Capital Social.- Esta cuenta, al 31 de diciembre, registra un saldo de \$ 400.- (cuatrocientos dólares). Se recomienda que la empresa se encuadre en la disposición de la Ley de Compañías, en su Art. 160 que dispone que el capital social mínimo debe ser de \$800.- (Ochocientos 00/100 dolares).

CESTIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Aportes para Futuras Capitalizaciones.- Esta cuenta registra al 31 de Diciembre del 2005 un saldo de \$400,00

Reservas.- Al 31 de diciembre del 2005, esta cuenta presenta los siguientes saldos:

Reserva Legal	36,29
Reserva Facultativa y Estatutaria	339,48
Reserva de Capital	<u>2.086.617,85</u>
 Total Reservas	 <u><u>2.086.993,62</u></u>

Pérdida de ejercicios Anteriores.- En el año 2005, esta cuenta registra un saldo de \$3'462.432,63, correspondiente a Pérdidas de años anteriores.

Resultado del Ejercicio.- Al 31 de Diciembre del 2005 esta cuenta registra un saldo de \$84.542,24, que corresponde a la utilidad del ejercicio auditado después del 15% de Participación a Trabajadores y del 25% de Impuesto a la Renta.

**NOTA No. 11.- OBLIGACIONES FISCALES COMO AGENTE DE
RETENCIÓN Y PERCEPCIÓN**

Utilizando un muestreo para la revisión de los documentos y de acuerdo con los registros contables correspondientes, se observa que la empresa ha cumplido con su obligación de Retener, Declarar, Emitir Certificados de Retención y con el Pago Mensual de las retenciones hechas en el mes inmediato anterior en los lugares señalados para ello. Como agente de percepción también han presentado las respectivas declaraciones mensuales. La verificación de la exactitud de las retenciones en la fuente será hecha por los Fedatarios del Servicio de Rentas Internas.

NOTA No. 12.- RECLASIFICACIONES

Con el fin de facilitar la comparación de los estados financieros algunos rubros y cifras de estos estados, han sido reclasificados.

NOTA No. 13.- EVENTOS POSTERIORES

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados Financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2005, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.