

58.977



# CESTIA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2006 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, 7 de Junio del 2007.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

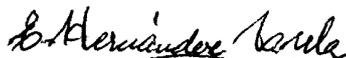
CESTIA S.A.

He auditado el Balance General de CESTIA S.A. al 31 de diciembre de 2006 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. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en los que está basado esta Auditoría.

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría 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 exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen, basado en pruebas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consistiendo esta auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

Como parte del examen realicé 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 2006, 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.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
(Expresado en US dólares)

| <u>Rubros</u>              | <u>EJERCICIOS</u>          |                            | <u>Notas</u> |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|
|                            | 2006                       | 2005                       |              |
| <b>ACTIVO</b>              | <b><u>2.617.275,04</u></b> | <b><u>2.773.743,32</u></b> |              |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>    | <b><u>55.945,56</u></b>    | <b><u>47.907,08</u></b>    |              |
| Bancos                     | 2.892,85                   | 2.197,23                   | 3            |
| Impuestos Anticipados      | 53.052,71                  | 45.709,85                  | 4            |
| <b>ACTIVO FIJO</b>         | <b><u>2.131.007,17</u></b> | <b><u>2.295.513,93</u></b> | 5            |
| Terrenos                   | 355.309,59                 | 355.309,59                 |              |
| Edificios                  | 3.290.135,29               | 3.290.135,29               |              |
| (-) Dep. Acum. Act. Fijo   | -1.514.437,71              | -1.349.930,95              |              |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b> | <b><u>430.322,31</u></b>   | <b><u>430.322,31</u></b>   | 6            |
| Inversiones                | 430.322,31                 | 430.322,31                 |              |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CESTIA S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
(Expresado en US dólares)

| <u>Rubros</u>                     | <u>EJERCICIOS</u>                 |                                   | <u>Notas</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
|                                   | 2006                              | 2005                              |              |
| <b>PASIVO</b>                     | <b><u>3.710.549,91</u></b>        | <b><u>4.063.840,09</u></b>        |              |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>           | <b><u>467.175,80</u></b>          | <b><u>820.465,98</u></b>          |              |
| Cuentas por Pagar                 | 431.611,29                        | 790.105,60                        | 7            |
| Impuestos por Pagar               | 35.564,51                         | 30.360,38                         | 8            |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>        | <b><u>3.243.374,11</u></b>        | <b><u>3.243.374,11</u></b>        | 9            |
| Documentos por Pagar              | 3.243.374,11                      | 3.243.374,11                      |              |
| <b>PATRIMONIO</b>                 | <b><u>-1.093.274,87</u></b>       | <b><u>-1.290.096,77</u></b>       | 10           |
| Capital                           | 400,00                            | 400,00                            |              |
| Aportes Futuras Capitalizaciones  | 400,00                            | 400,00                            |              |
| Reserva Legal                     | 8.490,51                          | 36,29                             |              |
| Reserva Facultativa               | 76.427,50                         | 339,48                            |              |
| Reserva de Capital                | 581.398,87                        | 2.086.617,85                      |              |
| Pérdidas Acum. de Ejercicios Ant. | -1.911.406,00                     | -3.462.432,63                     |              |
| Utilidad del Ejercicio            | 151.014,25                        | 84.542,24                         |              |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>  | <b><u><u>2.617.275,04</u></u></b> | <b><u><u>2.773.743,32</u></u></b> |              |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CESTIA S.A.**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
(Expresado en US dólares)

| <u>Rubros</u>                    | <u>EJERCICIOS</u>        |                          |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                  | 2006                     | 2005                     |
| <b>INGRESOS</b>                  | <b><u>722.664,81</u></b> | <b><u>649.965,58</u></b> |
| Arriendos 12%                    | 721.804,81               | 649.665,58               |
| Arriendos 0%                     | 860,00                   | 300,00                   |
| <b>COSTOS Y GASTOS</b>           | <b><u>493.626,54</u></b> | <b><u>499.668,26</u></b> |
| Impuestos y Contribuciones       | 29.436,41                | 18.675,93                |
| Depreciación de Activos Fijos    | 164.506,76               | 164.506,76               |
| Intereses Pagados al Exterior    | 296.246,69               | 291.423,55               |
| Otros Gastos                     | 3.436,68                 | 25.062,02                |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>    | <b><u>229.038,27</u></b> | <b><u>150.297,32</u></b> |
| <b>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA</b>   | <b><u>-45.807,65</u></b> | <b><u>-37.574,33</u></b> |
| (-) Amort. Pérd. Años Anteriores | -45.807,65               | -37.574,33               |
| <b>UTILIDAD GRAVABLE</b>         | <b><u>183.230,62</u></b> | <b><u>112.722,99</u></b> |
| Reinvertir y Capitalizar         | 135.912,82               |                          |
| Saldo Utilidad Gravable          | 47.317,80                |                          |
| <b>IMPTO. A LA RENTA CAUSADO</b> | <b><u>32.216,37</u></b>  | <b><u>28.180,75</u></b>  |
| Reinversión 15%                  | 20.386,92                |                          |
| No Reinversión 25%               | 11.829,45                |                          |
| <b>UTILIDAD DISPONIBLE</b>       | <b><u>151.014,25</u></b> | <b><u>84.542,24</u></b>  |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CESTIA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**  
(Expresado en US dólares)

| CONCEPTOS                             | CAPITAL       |                 | RESERVAS         |                   | Aportes Futuras<br>Capitalizaciones | RESULTADOS<br>ACUMULADOS<br>EJERC.<br>ANTERIORES | Resultado del<br>Ejercicio | GRAN TOTAL           |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|--|----------------------------|----------------------|
|                                       | Pagado        | Legal           | Facultativa      | De Capital        |                                     | Pérdidas<br>Acumuladas                           |                            |                      |
|                                       |               |                 |                  |                   |                                     |  |                            |                      |
| Saldo a Enero 1 del 2006              | 400,00        | 36,29           | 339,48           | 2.086.617,85      | 400,00                              | -3.462.432,63                                    | 84.542,24                  | -1.290.096,77        |
| Reservas (Apropiación 2005)           |               | 8.454,22        | 76.088,02        |                   |                                     |  | -84.542,24                 | 0,00                 |
| Resultado del Ejercicio               |               |                 |                  |                   |                                     |  | 229.038,27                 | 229.038,27           |
| Amortización Pérdidas Años Anteriores |               |                 |                  | -1.505.218,98     |                                     | 1.551.026,63                                     | -45.807,65                 | 0,00                 |
| 25% Impuesto a la Renta               |               |                 |                  |                   |                                     |  | -32.216,37                 | -32.216,37           |
| <b>Saldo a Diciembre 31 del 2006</b>  | <b>400,00</b> | <b>8.490,51</b> | <b>76.427,50</b> | <b>581.398,87</b> | <b>400,00</b>                       | <b>-1.911.406,00</b>                             | <b>151.014,25</b>          | <b>-1.093.274,87</b> |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CESTIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**  
 (Expresado en US dólares)

**Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación**

|  |                   |                        |
|--|-------------------|------------------------|
| Efectivo recibido de clientes                                  | <u>722.664,81</u> |                        |
| <b>Efectivo proporcionado por las actividades de operación</b> |                   | 722.664,81             |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                      | -397.541,76       |                        |
| Intereses pagados  | -296.246,69       |                        |
| Impuesto a la Renta pagado 2005                                | <u>-28.180,75</u> |                        |
| <b>Efectivo utilizado en las actividades de operación</b>      |                   | <u>-721.969,19</u>     |
| <b>Flujo Neto en actividades de operación</b>                  |                   | 695,62                 |
| <b>Aumento (disminución) neto en el efectivo</b>               |                   | 695,62                 |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.</b>           |                   | <u>2.197,23</u>        |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.</b>      |                   | <u><u>2.892,85</u></u> |

**CESTIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**  
(Continuación)

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

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| <b>Utilidad (Pérdida)</b> | 151.014,25 |
|---------------------------|------------|

**Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo**

|                          |                  |                   |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| Depreciación             | 164.506,76       |                   |
| Amortización de Pérdidas | <u>45.807,65</u> |                   |
|                          |                  | <u>210.314,41</u> |

|  |            |
|--|------------|
| Efectivo Proveniente de Actividades de Operación | 361.328,66 |
|--|------------|

**Variación en Activos y Pasivos Corrientes**

|                                   |                 |                    |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|
| Impuestos Anticipados             | -7.342,86       |                    |
| Cuentas por Pagar                 | -358.494,31     |                    |
| Impuestos por Pagar               | <u>5.204,13</u> |                    |
| Efectivo Utilizado en Operaciones |                 | <u>-360.633,04</u> |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> | <b><u><u>695,62</u></u></b> |
|---|-----------------------------|

**CESTIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**  
(Expresado en US 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**

**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.IC1.008, 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.

**Caja y Bancos**

Constituyen movimientos de efectivo, depósitos en bancos fácilmente convertibles en montos reconocidos de caja.

**Impuestos Anticipados**

Se registran separadamente los diferentes tributos que se pagan anticipadamente o son retenidos a la empresa de acuerdo a las normas tributarias vigentes y se liquidan con los impuestos causados en sus respectivos periodos.

## **CESTIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **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.

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.

#### **Inversiones**

Son inversiones financieras de largo plazo, generalmente en acciones de otras empresas.

#### **Cuentas por Pagar**

Valores pendientes de pago a proveedores en general con plazos de hasta 30 días, algunos con plazo indefinido, y no generan intereses.

#### **Otras Cuentas por Pagar**

Son obligaciones por compra de bienes y servicios con vencimientos de hasta 30 días, y aquellas que se originan en normas tributarias, laborales, etc., excepto proveedores de bienes y servicios relacionados con las operaciones del negocio.

#### **Beneficios Sociales**

Son reconocidos cuando nace la obligación de la empresa en virtud de las normas legales vigentes o acuerdos contractuales, y registrados en el tiempo y fecha que en ellas se indican.

#### **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.

**CESTIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Impuesto a la Renta**

Se aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable, después de la conciliación tributaria.

**Reconocimiento de los Gastos**

Los gastos son reconocidos en el ejercicio en que se devengan.

**Criterio de Empresa en Marcha**

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2006 han sido preparados sobre la base de Principios de Contabilidad aplicables a un negocio en marcha, en consecuencia, dichos estados financieros no reflejan el efecto de ajustes que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se viera obligada a realizar sus activos y liquidar sus obligaciones en forma diferente al curso normal de sus operaciones y por montos diferentes a los reflejados en los Estados Financieros.

**NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de Caja - Bancos es de \$2.892,85, valor que corresponde a las cuentas bancarias de la compañía.

**NOTA No. 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

El saldo que registra este rubro, al 31 de diciembre del 2006, es el siguiente:

Impuestos Anticipados

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Impto. a la Renta años anteriores | 17.529,10               |
| Impto. a la Renta año corriente   | <u>35.523,61</u>        |
| Total Impuestos Anticipados       | <u><u>53.052,71</u></u> |

**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 2006

| <b>PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS</b> |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Terrenos                             | 355.309,59                 |
| Edificios                            | <u>3.290.135,29</u>        |
| <br>                                 |                            |
| Suman                                | 3.645.444,88               |
| (-) Dep. Acumuladas                  | <u>-1.514.437,71</u>       |
| <br>                                 |                            |
| Total Activo Fijo Neto               | <u><u>2.131.007,17</u></u> |

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

| <b>Propiedades Plantas y Equipos</b> |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2005    | 2.295.513,93               |
| <b>Más (Menos)</b>                   |                            |
| Depreciación del año                 | <u>-164.506,76</u>         |
| <br>                                 |                            |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2006    | <u><u>2.131.007,17</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% |
|-----------|----|

**NOTA No. 6.- ACTIVO NO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2006, por Inversiones la empresa mantiene un saldo de \$430.322,31.

**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 2006:

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Proveedores Locales      | 339.950,33               |
| Proveedores del Exterior | <u>91.660,96</u>         |
| Total                    | <u><u>431.611,29</u></u> |

**NOTA No. 8.- IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2006, este rubro registra los saldos siguientes:

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| IVA                 | 3.348,14                |
| Impuesto a la Renta | <u>32.216,37</u>        |
| Total               | <u><u>35.564,51</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 2006:

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

**NOTA No. 10.- PATRIMONIO**

**Capital.-** El Capital de la compañía, al 31 de diciembre del 2006, se mantiene en \$400. Se reitera su aumento de acuerdo a las normas vigentes.

**Aportes para Futuras Capitalizaciones.-** El saldo de este rubro, al 31 de diciembre del 2006, se mantiene en \$400.

**CESTIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Reserva Legal.-** Al 31 de diciembre del 2006 la Reserva Legal incrementó su saldo en \$8.454,22, que corresponde al 10% de la Utilidad Disponible del 2005.

**Reserva Facultativa.-** El saldo de esta cuenta, al igual que la Reserva Legal, registra un incremento de \$76.088,02, valor que fue transferido del saldo de la Utilidad Disponible.

**Reserva de Capital.-** Al 31 de diciembre del 2006, la Reserva de Capital disminuye su saldo en \$1.505.218,98, valor que fue utilizado en la Amortización de Pérdidas Acumuladas. Su saldo final es de \$581.398,87.

**Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores.-** En el año 2006, esta cuenta registra un saldo de \$-1.911.406,00, como resultado del siguiente movimiento:

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2005 | -3.462.432,63               |
| Amortización de Pérdidas          |                             |
| Reserva de Capital                | 1.505.218,98                |
| Utilidad del Ejercicio            | <u>45.807,65</u>            |
| Saldo al 31 de diciembre del 2006 | <u><u>-1.911.406,00</u></u> |

**Utilidad del Ejercicio.-** Al 31 de Diciembre del 2006 esta cuenta registra un saldo de \$151.014,25, que corresponde a la utilidad del ejercicio auditado después del 15% de la Participación de Trabajadores y el 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.

**CESTIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**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 2006, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.