

Ing. Ricardo Valencia C.



Auditor Externo
Guayaquil - Ecuador
Casilla # 10736

Inmobiliaria Ostinasa S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009,
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.



43251

Ing. Ricardo Valencia Cobos.
Auditor Independiente.
Guayaquil – Ecuador.
Casilla No. 10736

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A Los Señores Accionistas de

INMOBILIARIA OSTINASA S.A.

He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA OSTINASA S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de accionistas y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos eucos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA OSTINASA S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, y los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio de accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y descritos en la Nota No. 2.

Guayaquil, Agosto 09 del 2010.



Ing. Ricardo Valencia Cobos.
Auditor Independiente.
SC-RNAE No. 100
Reg. Cont. 8633



OSTINASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2009

ACTIVO
(En dólares)

CORRIENTE:

Caja y Bancos	(Nota 3)	3.566,58
Cuentas por Cobrar - Neto	(Nota 4)	18.111,22
Otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	16.382,71
Total Corriente:		<u>38.060,51</u>

NO CORRIENTE:

Activos Fijos, neto:	(Nota 6)	<u>1.800.160,54</u>
TOTAL DEL ACTIVO:		<u><u>1.838.221,05</u></u>

Ver Nota a los Estados Financieros.

OSTINASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2009

PASIVO Y PATRIMONIO
(En dólares)

CORRIENTE:

Documentos por Pagar	(Nota 7)	20.076,24
Pasivos Acumulados	(Nota 8)	7.895,92
Varios Acreedores	(Nota 9)	450.267,26
Total Corriente:		478.239,42

LARGO PLAZO: (Nota 10) 1.325.331,53

TOTAL DEL PASIVO: **1.803.570,95**

PATRIMONIO:

Capital Social	(Nota 11)	985,08
Reserva Facultativa		2.903,33
Reserva Legal		3.538,26
Reserva de capital		179.991,12
Pérdidas Acumuladas		-73.584,29
Utilidad presente ejercicio	(Nota 12)	-79.183,40

Total Patrimonio: **34.650,10**

TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO: **1.838.221,05**

Ver Nota a los Estados Financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de diciembre del 2009

(EN DOLARES)

INGRESOS:

Ventas Netas	51.333,60
Costos de Ventas:	<u>-27.449,04</u>
Utilidad Bruta:	<u>-23.884,56</u>

GASTOS OPERACIONALES:

Gastos de Administración	-87.856,30
Gastos Financieros	-14.680,18
Gastos no deducibles	<u>-531,48</u>
Total Gastos de Operación:	<u>-103.067,96</u>

Pérdida Presente Ejercicio	<u>-79.183,40</u>
-----------------------------------	--------------------------

Ver nota a los estados financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2009
(En dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTAT.	RESERVA DE CAPITAL	PERDIDAS ACUMUL.	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31-12-2008:	985,08	3.538,26	2.903,33	179.991,12	-73.584,29	2.117,68	115.951,18
Trasferencia a cuenta de acc.						-2.117,68	-2.117,68
Pérdida presente Ejercicio 2009:						-79.183,40	-79.183,40
Saldo al 31-12-2009:	985,08	3.538,26	2.903,33	179.991,12	-73.584,29	-79.183,40	34.650,10

Ver nota a los estados financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2009
(En dólares)

FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido por Clientes	35.718,38
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	<u>-18.603,30</u>
Flujo neto provisto por Actividades de Operación:	<u>17.115,08</u>

FLUJO POR ACTIVIDAD DE INVERSION

Abono por cuenta de obligaciones financieras y otros	<u>-19.557,06</u>
Flujo de efectivo desembolsado en actividad de Inversión:	<u>-19.557,06</u>

Disminución en el Flujo de efectivo: -2.441,98

Efectivo al Inicio del Ejercicio: 6.008,56

Efectivo al final del Ejercicio: 3.566,58

Ver nota a los estados financieros

OSTINASA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Conciliación de la Utilidad Neta con la caja neta
proveniente de las actividades de operación.
Al 31 de diciembre del 2009

(En dólares)

Pérdida presente ejercicio:	-79.183,40
Más/Menos Ajustes que no corresponden a desembolsos o ingresos de efectivo:	
Depreciación de activos fijos	80.684,49
Sub-total:	1.501,09
 <u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>	
Aumento otras cuentas por cobrar	-642,58
Aumento en cuentas por cobrar clientes	-15.615,22
Disminución en impuestos fiscales, neto.	-93,92
Aumento en acreedores varios	34.083,39
Disminución por reparto dividendos	-2.117,68
Sub-total:	15.613,99
 Efectivo neto provisto por Actividades de Operación:	17.115,08

Ver nota a los estados financieros

OSTINASA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2009

(En dólares)

1) DESCRIPCION DE LA COMPAÑÍA:

a) Constitución y objetivo:

La compañía **OSTINASA S.A.**, se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, el 5 de febrero de 1986, con el objeto de dedicarse a la administración, compra, enajenación, arrendamiento, permutación de bienes raíces y en general, a realizar toda clase de actos y/o contratos civiles afines o conexos con el objetivo principal de la misma.

2) PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O POLITICAS CONTABLES

Las compañías en el Ecuador están reguladas por distintos entes de control como el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, y normadas contablemente por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Las disposiciones técnicas que emiten esas instituciones no coinciden en todos sus aspectos, las que hacen que tengan una primacía las normas emitidas por el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, en ese orden, relegándose la aplicación de las políticas contables normadas por la Federación Nacional de Contadores. Este comportamiento origina desviaciones en la aplicación de las normas contables establecidas en el Ecuador, principalmente en lo relacionado con determinados registros y contabilización como la aceptación de activar determinados cargos diferidos e intangibles que normalmente se registran en gastos de operación de acuerdo con normas internacionales de contabilidad.

Los registros contables se preparan en dólares americanos a partir del primero de Abril del 2000, de acuerdo con los principios contables en el Ecuador y las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, que son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Resumen de las políticas de contabilidad mas importantes.

Activos Fijos en general

Los activos fijos son registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones siempre que mejoren y alarguen la vida útil de los activos, se cargan al costo; caso contrario se cargan a gastos del ejercicio al incurrirse en ellas.

Depreciación

La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimados en los activos en referencia, cuya detalle se lo describe a continuación:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	20
Muebles y Enseres	10

Realización y Devengado.

La compañía reconoce sus ingresos cuando la operación que la origina queda perfeccionada desde el punto de vista de la legislación o práctica comercial aplicada en el país. El reconocimiento de los gastos dentro del ejercicio se registra una vez conocida la transacción, sin entrar a considerar si se han pagado o no.

Participación a Trabajadores.

La compañía tiene como política pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio en caso de darse, efectuando la provisión correspondiente a esa tasa, conforme a disposiciones legales, y se cancela dentro del primer cuatrimestre del año siguiente. Para el presente año 2009 no aplica por cuanto obtuvo pérdida.

Impuesto a la Renta.

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno vigente, la utilidad impositiva de la compañía está gravada con la tasa del 25% en base a la cual se efectúa la provisión correspondiente con cargo a resultados del ejercicio, la que se cancela dentro del primer cuatrimestre del año siguiente. Para el año 2009 no aplica por cuanto la empresa obtuvo pérdida.

Reservas

La compañía provisiona sobre sus utilidades después del 15% de participación empleados y 25% de impuesto a la renta, un importe correspondiente del 10% en forma individual, tanto para la reserva legal, estatutaria y facultativa; registro que se lo contabiliza dentro del primer trimestre del siguiente año, una vez aprobado los estados financieros por la dirección de la empresa. Para el presente año no aplica por cuanto la empresa obtuvo pérdida.

3) CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009, esta cuenta corresponde a fondos a favor de la empresa y mantenido en el Banco Bolivariano por **US \$ 3.566,58** dólares, de libre disponibilidad y sin restricción alguna.

4) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009, estos rubros comprenden lo siguiente:

Cientes con facturas	<u>18.111,22</u>
Cuentas por Cobrar, neto:	<u>18.111,22</u>

Provisión cuentas malas:

La compañía no ha registrado provisión para cuentas dudosas, por cuanto la administración considera que el importe de cobranzas al cierre del ejercicio no tiene riesgos en su recuperación, y su saldo es prácticamente inmaterial.

5) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009, estos rubros comprenden lo siguiente:

Anticipo tributario - renta	4.806,70
Retenciones en la fuente - Renta	<u>11.576,01</u>
TOTAL:	<u>16.382,71</u>

6) ACTIVOS FIJOS.

(Ver detalle en siguiente página).

7) DOCUMENTOS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2009, este rubro de **US \$ 20.076,24** comprende una deuda con el Filanbanco en Liquidación, en la adquisición de tres oficinas de parte de la empresa, la misma que venció en Marzo 2009, con una tasa del 7,84% anual reajutable.

OSTINASA S.A.

Nota # 6

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2009, correspondían:

(En dólares)				%	
AL COSTO:				de Deprec.	
Terrenos	410.454,08	-	-	410.454,08	-
Edificios (a)	1.748.071,77	-	-	1.748.071,77	5
Muebles y Enseres	21.756,83	-	-	21.756,83	10
Total Costo:	2.180.282,68	-	-	2.180.282,68	
Depreciación Acumulada:	-299.437,65	-80.684,49	-	-380.122,14	
			-	-	
Activos Fijos, neto:	1.880.845,03	-80.684,49	-	1.800.160,54	

(a): Rubro comprende Pisos y oficinas ubicados en Edificio Amazonas y parqueos en edificio San Francisco 300, en Guayaquil.

El registro de las adiciones por el año 2008, se han realizado a través de un fideicomiso con el Banco Central del Ecuador, el mismo que está registrado en el pasivo a largo plazo y que vence en el año 2021 y para efectos de flujo de efectivo no se considera desembolso inmediato.

No existen adiciones en el año 2009 y el fideicomiso sigue vigente de acuerdo a lo antes mencionado.

Ver nota a los estados financieros.

8) PASIVOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre del 2009, este rubro comprende lo siguiente:

Imptos fiscales: Retenc. Iva, 1%, 8% y 100% fuente:	191,92
Impuestos por Pagar (a)	<u>7.704,00</u>
TOTAL:	<u>7.895,92</u>

(a) Corresponden a impuestos prediales sobre bienes inmuebles.

9) VARIOS ACREEDORES

Al 31 de diciembre del 2009, comprende lo siguiente:

Publivia S.A. (a)	375.102,35
Xavier Orellana	27.910,26
Pandzic & Asociados	20.391,09
Gastos por pagar	21.032,61
Alicuotas vencidas	2.715,57
Depósitos en garantía	2.899,38
Ibelex	216,00
TOTAL:	<u>450.267,26</u>

(a): Comprenden entregas realizadas por esta empresa para necesidades de capital de trabajo, la que no devenga interés alguno ni fecha de vencimiento.

10) LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009, este rubro comprende lo siguiente:

Filanbanco en liquidación (a)	8.829,16
Banco Central del Ecuador-Fideicomiso (b)	708.695,69
Miguel Orellana Arenas (d)	607.806,68
TOTAL:	<u>1.325.331,53</u>

(a): Saldo de la deuda por tres oficinas adquiridas que venció en Septiembre del 2009, con tasa del 7,84% reajutable y con pagos en forma semestral.

(b): Deuda mediante Fideicomiso con esta Institución bancaria en la compra de cuatro pisos en edificio Amazonas y cuatro parqueos en edificio San Francisco 300. Plazo del pago es hasta el 4 de Julio del año 2.021, con tasa del 8,77% anual, con 12 meses de periodo de gracia.

(d) Importe de sus entregas realizadas para capital de trabajo sin costo financiero ni fecha de vencimiento.

11) CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009, el capital social de la empresa Ostinasa S.A., es de **US \$ 985,08** dólares, divididos en veinticuatro mil seiscientas veintisiete acciones ordinarias y nominativas de \$ 0,04 centavos cada una.

12) PERDIDA DEL EJERCICIO 2009.

La pérdida del presente ejercicio 2009 por **US \$ 79.183,40** así como las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, durante el presente ejercicio 2010, van a ser enjugadas contra las reservas de capital, las que serán debidamente autorizadas por la Junta general de accionistas y dentro del marco legal expedido por los entes de control societarios.

13) EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha del informe del auditor externo (Agosto 9 del 2010), no se han suscitado eventos económicos materiales o de gran significación que pudieran afectar las cifras de los estados financieros tomados en conjunto.