

Ing. Ricardo Valencia C.



Auditor Externo
Guayaquil – Ecuador
Casilla # 10736

43251

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

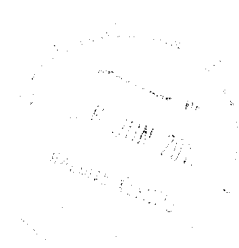
EXP 43251

Ing. Ricardo Valencia Cobos

Auditor Independiente

Guayaquil – Ecuador

Casilla No. 10736



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de

INMOBILIARIA OSTINASA S.A CIVIL

He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010, 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 las principales políticas contables significativas y otras 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, debidos a fraude u 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 auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con **Normas Internacionales de Auditoria**, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen 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 razonables 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 la 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. CIVIL**, al 31 de diciembre del 2010, 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, Junio 03 del 2011.



Ing. Ricardo Valencia Cobos

Auditor Independiente

SC-RNAE No. 100

Reg. Cont. 8.633

OSTINASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2010

ACTIVO
(En dólares)

CORRIENTE:

Caja y Bancos	(Nota 3)	27.447,70
Cuentas por Cobrar - Neto	(Nota 4)	28.759,36
Otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	17.824,83
Total Corriente:		<u>74.031,89</u>

NO CORRIENTE:

Activos Fijos, neto:	(Nota 6)	<u>1.726.976,05</u>
TOTAL DEL ACTIVO:		<u>1.801.007,94</u>

Ver Nota a los Estados Financieros.

OSTINASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2010

PASIVO Y PATRIMONIO
(En dólares)

CORRIENTE:

Documentos por Pagar	(Nota 7)	20.076,24
Pasivos Acumulados	(Nota 8)	6.774,00
Varios Acreedores	(Nota 9)	540.980,85
Total Corriente:		567.831,09

LARGO PLAZO:	(Nota 10)	1.209.943,22
---------------------	-----------	--------------

TOTAL DEL PASIVO:		1.777.774,31
--------------------------	--	---------------------

PATRIMONIO:

Capital Social	(Nota 11)	985,08
Entregas Acc. Futuro Aum. Capital	(Nota 12)	100.000,00
Reserva Facultativa		2.903,33
Reserva Legal		3.538,26
Reserva de capital	(Nota 13)	27.223,43
Pérdida presente ejercicio	(Nota 14)	-111.416,47

Total Patrimonio:		23.233,63
--------------------------	--	------------------

TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:		1.801.007,94
---------------------------------------	--	---------------------

Ver Nota a los Estados Financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de diciembre del 2010

(EN DOLARES)

INGRESOS:

Ventas Netas	13.271,46
Costos de Ventas:	<u>-37.540,58</u>
Utilidad Bruta:	<u>-24.269,12</u>

GASTOS OPERACIONALES:

Gastos depreciación	-80.684,49
Impuestos en general	-5.670,80
Otros gastos	<u>-3.031,44</u>
Total Gastos de Operación:	<u>-89.386,73</u>

OTROS (EGRESOS) INGRESOS

Otros Ingresos.	<u>2.239,38</u>
Otros Ingresos/(Egresos), neto:	<u>2.239,38</u>
Pérdida presente ejercicio:	<u>-111.416,47</u>

Ver nota a los estados financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2010
(En dólares)

	CAPITAL SOCIAL	ENTREGA Accionistas	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULT.	RESERVA DE CAPITAL	PERDIDAS ACUMUL.	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
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
Absorción pérdidas de ejercicios anteriores:					-152.767,69	73.584,29	79.183,40	
Entrega accionistas por compensación de crédito (pasivo):		100.000,00						100.000,00
Pérdida Ejercicio 2010:							-111.416,47	-111.416,47
Saldo al 31-12-2010:	985,08	100.000,00	3.538,26	2.903,33	27.223,43	-	-111.416,47	23.233,63

Ver nota a los estados financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2010
(En dólares)

FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido por Clientes	2.623,32
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	41.906,73
Otros ingresos	<u>2.239,38</u>
Flujo neto provisto por Actividades de Operación:	<u>46.769,43</u>

FLUJO POR ACTIVIDAD DE INVERSIÓN

Entrega para proyecto de compras inversión	<u>-7.500,00</u>
Flujo de efectivo desembolsado en actividad de Inversión:	<u>-7.500,00</u>

FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO

Abonos a cuenta préstamos a financieras	<u>-15.388,31</u>
Flujo efectivo desembolsado por Financiamiento:	<u>-15.388,31</u>

Aumento en el Flujo de efectivo: 23.881,12

Efectivo al Inicio del Ejercicio: 3.566,58

Efectivo al final del Ejercicio: 27.447,70

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 2010

(En dólares)

Pérdida del Ejercicio:	-111.416,47
Más/Menos Ajustes que no corresponden a desembolsos o ingresos de efectivo:	
Depreciación de activos fijos	80.684,49
Sub-total:	-30.731,98
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>	
Aumento en cuentas por cobrar clientes	-10.648,14
Aumento otras cuentas por cobrar	-1.442,12
Disminución pasivos acumulados	-1.121,92
Aumento Varios Acreedores	90.713,59
Sub-total:	77.501,41
Efectivo neto provisto por Actividades de Operación:	46.769,43

Ver nota a los estados financieros

OSTINASA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2010

(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 paga 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 2010 esta política no aplica por cuanto la empresa no generó beneficios.

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 presente año 2010 esta política no aplica por cuanto la empresa no generó beneficios.

Reservas

La compañía provisiona sobre sus utilidades después del 15% 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 2010 esta política no aplica por cuanto la empresa no ha generado beneficios.

3) CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010, esta cuenta corresponde a fondos a favor de la empresa y mantenido en Banco Bolivariano por **US \$ 27.447,70** dólares, de libre disponibilidad y sin restricción alguna.

4) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010, estos rubros comprenden lo siguiente:

Cientes con facturas	28.759,36
Cuentas por Cobrar, neto:	<u>28.759,36</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 2010, estos rubros comprenden lo siguiente:

Anticipo tributario - renta	4.777,66
Retenciones en la fuente - Renta	13.047,17
TOTAL:	<u>17.824,83</u>

6) ACTIVOS FIJOS.

(Ver detalle en siguiente página).

7) DOCUMENTOS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2010, 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 vence en Marzo 2010, con una tasa del 7,84% anual reajutable.

8) PASIVOS ACUMULADOS.

(Ver detalle en siguiente página)

OSTINASA S.A.

Nota # 6

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2010, correspondían:

(En dólares)					% de Deprec.
AL COSTO:	Saldo al 31/12/2009	Adiciones	Reclasif/Ajust. y/o retiros	Total al 31/12/2010	
Terrenos	410.454,08	-	-	410.454,08	-
Edificios (a)	1.748.071,77	-	-20.396,26	1.727.675,51	5
Muebles y Enseres	21.756,83	-	-	21.756,83	10
Obras en Curso	-	7.500,00	-	7.500,00	-
Total Costo:	2.180.282,68	7.500,00	-20.396,26	2.167.386,42	
Depreciación Acumulada:	-380.122,14	-80.684,49	20.396,26	-440.410,37	
Activos Fijos, neto:	1.800.160,54	-73.184,49	-	1.726.976,05	

(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.

Ver nota a los estados financieros.

Pasivos Acumulados:

Al 31 de diciembre del 2010, este rubro comprende lo siguiente:

Pasivos Acumulados:

Imptos fiscales: Retenc. Iva, 1%, 8% y 100% fuente:	270,00
Impuestos por Pagar (a)	6.504,00
TOTAL:	6.774,00

(a) Corresponden a impuestos prediales sobre bienes inmuebles.

9) VARIOS ACREEDORES

Al 31 de diciembre del 2010, comprende lo siguiente:

Publivia S.A. (a)	375.102,35
Xavier Orellana	33.175,27
Pandzic & Asociados	27.362,50
Gastos por pagar	38.377,42
Alicuotas vencidas	2.715,57
Depósitos en garantía	660,00
Miguel Orellana Arenas	58.614,24
Otros acreedores	4.973,50
TOTAL:	540.980,85

(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 2010, este rubro comprende lo siguiente:

Filanbanco en liquidación (a)	8.829,16
Banco Central del Ecuador-Fideicomiso (b)	692.259,27
Miguel Orellana Arenas (d)	508.854,79
TOTAL:	1.209.943,22

(a): Saldo de la deuda por tres oficinas adquiridas que vencen en Septiembre del 2010, 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 2010, 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) ENTREGA DE ACCIONISTAS

El importe de US \$ 100.000,00 dólares corresponden a entregas de accionistas mediante compensación de crédito de sus cuentas por pagar, cuya finalidad está proyectada para aumentar su capital accionario o en un evento especial, absorber pérdidas en caso de que la entidad no genere los beneficios suficientes en ejercicios futuros.

13) RESERVAS DE CAPITAL

El saldo de US \$ 27.223,43 corresponde originalmente a la absorción de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, cuya descripción es:

Reserva de Capital:	179.991,12
Pérdidas acumuladas:	- 73.584,29
Pérdida ejercicio 2009:	- 79.183,40
Saldo Neto:	<u>27.223,43</u>

14) EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha del informe del auditor externo (Junio 03 del 2011), no se han suscitado eventos económicos materiales o de gran significación que pudieran afectar las cifras de los estados financieros tomados en conjunto.