

ING. RICARDO VALENCIA COBOS
AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR
Casilla No. 10736

43251

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010.**



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

Dictamen sobre los estados financieros

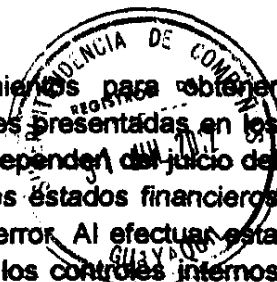
1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, así como el resumen de políticas contables significativas y otras explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores materiales, ya sea como resultado de fraude u error, así como la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen manifestaciones erróneas de importancia relativa.
4. 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 comprende la evaluación de las políticas y principios contables utilizados y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

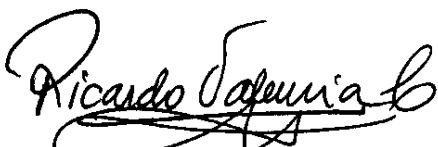
5. Considero que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL**, al 31 de diciembre del 2011 Y 2010, y los resultados de sus operaciones, estado de cambio en el patrimonio de accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y descritos en la Nota No. 2 en adelante.

De acuerdo a las resoluciones emanadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la empresa para aplicar NIIF está considerada para el tercer grupo como una empresa pymes y su etapa de transición es del periodo 2011 y su aplicación, registros y presentación, corresponde al ejercicio finalizado el 2012 bajo NIIF para Pymes. A la fecha de elaboración de este informe, se encuentra en proceso de preparación el cronograma de implementación, así como la conciliación patrimonial, la que se tiene previsto presentarla dentro de los próximos tres meses

Guayaquil, Julio 26 del 2012.


ING. RICARDO VALENCIA COBOS.
Auditor Independiente
SC-RNAE No. 100
Reg. Cont. 8633



OSTINASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2010 y 2011

ACTIVO
(En dólares)

<u>CORRIENTE:</u>	Nota	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Caja y Bancos	3	27.447,70	254.630,23
Cuentas por Cobrar - Neto	4	28.759,36	28.126,10
Otras cuentas por cobrar	5	17.824,83	52.744,65
Total Corriente:		<u>74.031,89</u>	<u>335.500,98</u>
 <u>NO CORRIENTE:</u>			
 Activos Fijos, neto:	6	1.726.976,05	1.560.040,61
 TOTAL DEL ACTIVO:		<u>1.801.007,94</u>	<u>1.895.541,59</u>

Ver Nota a los Estados Financieros.

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

PASIVO Y PATRIMONIO
(En dólares)

<u>CORRIENTE:</u>	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Documentos por Pagar	7	20.076,24	20.076,24
Pasivos Acumulados	8	6.774,00	36.276,82
Varios Acreedores	9	540.980,85	892.354,36
Total Corriente:		567.831,09	948.707,42
 LARGO PLAZO:	 10	 1.209.943,22	 894.784,46
 TOTAL DEL PASIVO:		 1.777.774,31	 1.843.491,88
 <u>PATRIMONIO:</u>			
Capital Social	11	985,08	985,08
Entregas Acc. Futuro Aum. Capital	12	100.000,00	100.000,00
Reserva Facultativa		2.903,33	2.903,33
Reserva Legal		3.538,26	3.538,26
Reserva de capital	13	27.223,43	27.223,43
Pérdida ejercicio 2010		-111.416,47	-111.416,47
Utilidad neta presente ejercicio	14		28.816,08
Total Patrimonio:		23.233,63	52.049,71
 TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:		 1.801.007,94	 1.895.541,59

Ver Nota a los Estados Financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de diciembre del 2010 y 2011

(EN DOLARES)

<u>INGRESOS:</u>	<u>2.010</u>	<u>2011</u>
Ventas Netas	13.271,46	5.797,83
Costos de Ventas:	<u>-37.540,58</u>	<u>-27.476,07</u>
Utilidad Bruta:	<u>-24.269,12</u>	<u>-21.678,24</u>
 <u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
Gastos depreciación	-80.684,49	-76.788,66
Impuestos en general	-5.670,80	-21.394,63
Otros gastos	<u>-3.031,44</u>	<u>-35.750,82</u>
Total Gastos de Operación:	<u>-89.386,73</u>	<u>-133.934,11</u>
 <u>OTROS (EGRESOS) INGRESOS</u>		
Otros Ingresos.	2.239,38	282,56
Utilidad en venta activo fijo	<u>0,00</u>	<u>193.626,86</u>
Otros Ingresos/(Egresos), neto:	<u>2.239,38</u>	<u>193.909,42</u>
 Utilidad/(Pérdida) presente ejercicio:	<u>-111.416,47</u>	<u>38.297,07</u>
 Impuesto Renta Compañía:	-	-9.480,99
 Utilidad Final:	<u>-111.416,47</u>	<u>28.816,08</u>

Ver nota a los estados financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2010 y 2011
(En dólares)

Movimiento año 2010:

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
---------------	-------------------	-----------------	-----------------	------------------	----------	--------------------	------------------

Movimiento año 2011:

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
---------------------	--------	------------	----------	----------	-----------	---	-------------	-----------

Reclasificación

-111.416,47	111.416,47
-------------	------------

-

Utilidad presente ejercicio:

28.816,08	28.816,08
-----------	-----------

Saldo al 31-12-2011:

985,08	100.000,00	3.538,26	2.903,33	27.223,43	-111.416,47	28.816,08	52.049,71
---------------	-------------------	-----------------	-----------------	------------------	--------------------	------------------	------------------

Ver nota a los estados financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2010 y 2011
(En dólares)

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Efectivo recibido por Clientes	2.623,32	6.431,09
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	41.906,73	-22.105,61
Otros ingresos	2.239,38	282,56
Flujo neto recibido (pagado) por Inversión:	<u>46.769,43</u>	<u>-15.391,96</u>
<u>FLUJO POR ACTIVIDAD DE INVERSION</u>		
Pagos por construcciones en proceso	-7.500,00	-407.387,05
Ventas de propiedades	-	590.000,00
Flujo recibido (pagado) por Inversión:	<u>-7.500,00</u>	<u>182.612,95</u>
<u>FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO</u>		
Abonos a cuenta préstamos a financieras	-15.388,31	-
Entregas para capital de trabajo por socios	-	59.961,54
Flujo recibido (pagado) por Financiamiento:	<u>-15.388,31</u>	<u>59.961,54</u>
Aumento en el Flujo de efectivo:	23.881,12	227.182,53
Efectivo al Inicio del Ejercicio:	3.566,58	27.447,70
Efectivo al final del Ejercicio:	<u>27.447,70</u>	<u>254.630,23</u>

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 y 2011

(En dólares)

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio:	<u>-111.416,47</u>	<u>28.816,08</u>
Más/Menos Ajustes que no corresponden a desembolsos o ingresos de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	80.684,49	76.788,66
Por retiro de activos fijos	-	-193.626,86
Provisión impuesto renta 2011	-	9.480,99
Sub-total:	<u>-30.731,98</u>	<u>-78.541,13</u>
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>		
(Aumento) dismin. en cuentas por cobrar clientes	-10.648,14	633,26
(Aumento) dismin. otras cuentas por cobrar	-1.442,12	-34.919,82
Aumento (dismin) pasivos acumulados	-1.121,92	20.021,83
Aumento (dismin) Varios Acreedores	90.713,59	77.413,90
Sub-total:	<u>77.501,41</u>	<u>63.149,17</u>
Efectivo (pagado) recibido por Actividades de Operaciones:	<u>46.769,43</u>	<u>-15.391,96</u>

Ver nota a los estados financieros

OSTINASA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2010 y 2011

(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.

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 24% 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.

Reservas

La compañía provisiona sobre sus utilidades después del 24% 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.

3) CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, esta cuenta corresponde a fondos a favor de la empresa y mantenido en Banco Bolivariano cuyo detalle es el siguiente:

(Ver detalle en siguiente página).

CAJA Y BANCOS:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano	27.447,70	1.971,68
Banco del Austro	-	252.658,55
Total:	<u>27.447,70</u>	<u>254.630,23</u>

Fondos de libre disposición y sin restricción alguna.

4) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, estos rubros comprenden lo siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Clientes con facturas	28.759,36	28.126,10
Cuentas por Cobrar, neto:	<u>28.759,36</u>	<u>28.126,10</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 2011 no tiene riesgos en su recuperación.

5) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, estos rubros comprenden lo siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Crédito Tributario del IVA.	0	28.635,08
Anticipo tributario - renta	4.777,66	11.479,84
Retenciones en la fuente - Renta	13.047,17	12.629,73
TOTAL:	<u>17.824,83</u>	<u>52.744,65</u>

6) ACTIVOS FIJOS.

(Ver detalle en siguiente página).

OSTINASA S.A.

Nota # 6

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2010 y 2011, correspondían:

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2010 y 2011, correspondiente.					
(En dólares)					
AL COSTO:					% de Deprec.
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	

AL COSTO:					% de Deprec.
Terrenos	410.454,08		-173.184	237.270,08	-
Edificios (a)	1.727.675,51		-421.816,00	1.305.859,51	5
Muebles y Enseres	21.756,83			21.756,83	10
Obras en Curso	7.500,00	407.387,05		414.887,05	-
Total Costo:	2.167.386,42	407.387,05	-595.000,00	1.979.773,47	
Depreciación Acumulada:	-440.410,37	-80.684,49	101.362,00	-419.732,86	
Activos Fijos, neto:	1.726.976,05	326.702,56	-493.638,00	1.560.040,61	

(a): Rubro comprende pisos y oficinas ubicadas en Edificio Amazonas y parqueos en Edificio ubicado en 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.

7) DOCUMENTOS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, 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.

	2010	2011
Filanbanco en Liquidación	20.076,24	20.076,24
Total:	20.076,24	20.076,24

8) PASIVOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, este rubro comprende lo siguiente:

	2010	2011
Imptos fiscales: Retenc. Iva, 1%, 8% y 100% fuente:	270,00	5.318,92
Impuestos por Pagar (a)	6.504,00	21.476,91
Impuesto renta 2011	-	9.480,99
TOTAL:	6.774,00	36.276,82

(a) Corresponden a impuestos prediales sobre bienes inmuebles.

9) VARIOS ACREEDORES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, comprende lo siguiente:

	2010	2011
Publivia S.A. (a)	375.102,35	375.102,35
Xavier Orellana	33.175,27	38.507,40
Pandzic & Asociados	27.362,50	34.390,86
Gastos por pagar	38.377,42	55.284,00
Alicuotas vencidas	2.715,57	2.715,57
Depósitos en garantía	660,00	660,00
Miguel Orellana Arenas	58.614,24	357.202,27
Otros acreedores	4.973,50	28.491,91
TOTAL:	540.980,85	892.354,36

(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 y 2011, este rubro comprende lo siguiente:

	2010	2011
Filanbanco en liquidación (a)	8.829,16	8.829,16
Banco Central del Ecuador-Fideicomiso (b)	692.259,27	641.051,82
Miguel Orellana Arenas (d)	508.854,79	244.903,48
TOTAL:	1.209.943,22	894.784,46

(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 y 2011, el capital social de la empresa Ostinasa S.A., es de US \$ 985,08 dólares, divididos en veinticuatro mil seiscientos 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:

Reservas de Capital:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Reserva de Capital:	179.991,12	179.991,12
Pérdidas acumuladas:	- 73.584,29	- 73.584,29
Pérdida ejercicio 2009:	- 79.183,40	- 79.183,40
Saldo Neto:	<u>27.223,43</u>	<u>27.223,43</u>

Su presentación del 2011 es igual a la del 2010, la que no existen cambios en su contenido.

14) UTILIDAD TRIBUTABLE Y DETALLE DE IMPUESTO A LA RENTA.

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Utilidad del Ejercicio: (a)	-	38.297,07
Gastos no deducibles	-	1.207,07
Utilidad Tributable:	-	39.504,14
24% Impuesto Renta 2011: (b)	-	- 9.480,99
Utilidad Neta del Ejercicio:	-	<u>28.816,08</u>
(a) - (b)		

La empresa no realiza cálculo para participación a trabajadores, ya que no cuenta con empleados operativos y sólo sus principales son los administradores sin derecho a participación. En el año 2010 la empresa no obtuvo beneficios por ello no presenta saldo alguno.

15) EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha del informe del auditor externo (Julio 26 del 2012), no se han suscitado eventos económicos materiales o de gran significación que pudieran afectar las cifras de los estados financieros tomados en conjunto.