

**INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

**JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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 2012 y 2011, 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 2012 y 2011, 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 Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes. 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.

Los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2012 han sido presentados de acuerdo a requerimientos nacionales que no son conformes en todos los aspectos con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF – Pymes, y en cuyo caso están preparados al cierre bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asimismo, no existe y no contienen una declaración, explícita y carente de reservas, del cumplimiento con NIIF Pymes; sus políticas de contabilidad no describen ni definen los criterios de reconocimiento y medición de los componentes a los estados financieros comprendidos por los activos, pasivos y patrimonio, así como a los ingresos, costos y gastos, basados en la nueva normativa de las NIIF para Pymes.



### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen manifestaciones erróneas de importancia relativa.
4. 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 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.

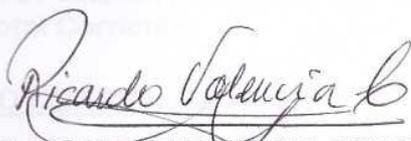
### .Fundamento de la opinión no favorable

Tal como se describe en el punto dos de este informe, en los párrafos segundo y tercero, se consideran que no son estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes, si los mismos fueron presentados de acuerdo a requerimientos nacionales que no son conforme en todos los aspectos a la Normativa NIIF y en cuyo caso están preparados al cierre del ejercicio 2012 con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC),

## Opinión

6. En mi opinión, debido a la significatividad del hecho descrito en el párrafo de "Fundamento de la opinión no favorable" los estados financieros antes mencionados, no expresan la imagen fiel de la situación financiera de **INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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 2012 y 2011, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Guayaquil, Julio 05 del 2013.



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

**OSTINASA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
 Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

**ACTIVO**  
 (En dólares)

<u>CORRIENTE:</u>	Nota	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja y Bancos	3	1.695,88	254.630,23
Cuentas por Cobrar - Neto	4	-	28.126,10
Otras cuentas por cobrar	5	92.621,76	52.744,65
<b>Total Corriente:</b>		<b><u>94.317,64</u></b>	<b><u>335.500,98</u></b>
 <b><u>NO CORRIENTE:</u></b>			
<b>Activos Fijos, neto:</b>	6	2.103.939,06	1.560.040,61
<b>TOTAL DEL ACTIVO:</b>		<b><u><u>2.198.256,70</u></u></b>	<b><u><u>1.895.541,59</u></u></b>

Ver Nota a los Estados Financieros.

**OSTINASA S.A.**  
**ESTADO BALANCE GENERAL**  
**Al 31 de diciembre del 2012 y 2011**

**PASIVO Y PATRIMONIO**

(En dólares)

<u>CORRIENTE:</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Documentos por Pagar	7	26.486,15	20.076,24
Pasivos Acumulados	8	14.498,17	36.276,82
Varios Acreedores	9	1.273.850,27	892.354,36
<b>Total Corriente:</b>		<b><u>1.314.834,59</u></b>	<b><u>948.707,42</u></b>
 <b>LARGO PLAZO:</b>	 10	 790.345,18	 894.784,46
 <b>TOTAL DEL PASIVO:</b>		 <b><u>2.105.179,77</u></b>	 <b><u>1.843.491,88</u></b>
 <b><u>PATRIMONIO:</u></b>			
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	56.039,51	27.223,43
Pérdida ejercicio 2010			-111.416,47
Utilidad neta presente ejercicio	14	-70.389,25	28.816,08
<b>Total Patrimonio:</b>		<b><u>93.076,93</u></b>	<b><u>52.049,71</u></b>
 <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:</b>		 <b><u>2.198.256,70</u></b>	 <b><u>1.895.541,59</u></b>

Ver Nota a los Estados Financieros.

**OSTINASA S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**Al 31 de diciembre del 2012 y 2011**

(EN DOLARES)

<u>INGRESOS:</u>	<u>2.012</u>	<u>2011</u>
Ventas Netas	3.865,20	5.797,83
Costos de Ventas:	-14.163,65	-27.476,07
<b>Utilidad Bruta:</b>	<b>-10.298,45</b>	<b>-21.678,24</b>
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
Gastos depreciación	-59.593,69	-76.788,66
Impuestos en general	-3.878,39	-21.394,63
Intereses pagados	-4.378,66	-
Honorarios	-3.792,86	-
Otros gastos	-2.261,68	-35.750,82
<b>Total Gastos de Operación:</b>	<b>-73.905,28</b>	<b>-133.934,11</b>
<u>OTROS (EGRESOS) INGRESOS</u>		
Otros Ingresos.	13.814,48	282,56
Utilidad en venta activo fijo	-	193.626,86
<b>Otros Ingresos/(Egresos), neto:</b>	<b>13.814,48</b>	<b>193.909,42</b>
<b>Utilidad/(Pérdida) presente ejercicio:</b>	<b>-70.389,25</b>	<b>38.297,07</b>
Impuesto Renta Compañía:	-	-9.480,99
<b>Utilidad Final:</b>	<b>-70.389,25</b>	<b>28.816,08</b>

Ver nota a los estados financieros.

**OSTINASA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**Al 31 de diciembre del 2012 y 2011**  
(En dólares)

	Capital Social	Entrega Accionistas	Reserva Legal	Reserva Facultat.	Reserva de Capital	Pérdidas Acumulad,	Utilidad Ejercicio	TOTAL
<b>Movimiento año 2011:</b>								
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
<b>Saldo al 31-12-2011:</b>	<b>985,08</b>	<b>100.000,00</b>	<b>3.538,26</b>	<b>2.903,33</b>	<b>27.223,43</b>	<b>-111.416,47</b>	<b>28.816,08</b>	<b>52.049,71</b>
<b>Movimiento año 2012:</b>								
Transferencia a Reserva de capital:					28.816,08		-28.816,08	-
Absorción pérdidas a cuenta de accionistas:						111.416,47		111.416,47
Pérdida año 2012:							-70.389,25	
<b>Saldo al 31-12-2012:</b>	<b>985,08</b>	<b>100.000,00</b>	<b>3.538,26</b>	<b>2.903,33</b>	<b>56.039,51</b>	<b>-</b>	<b>-70.389,25</b>	<b>93.076,93</b>

Ver nota a los estados financieros.

**OSTINASA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011**  
(En dólares)

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
<b><u>FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
Efectivo recibido por Clientes	6.431,09	3.865,20
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-22.105,61	-41.431,34
Otros ingresos	282,56	13.814,48
Flujo neto recibido (pagado) por Inversión:	<u>-15.391,96</u>	<u>-23.751,66</u>
<b><u>FLUJO POR ACTIVIDAD DE INVERSION</u></b>		
Pagos por construcciones en proceso	-407.387,05	-627.107,51
Ventas de propiedades	590.000,00	-
Flujo recibido (pagado) por Inversión:	<u>182.612,95</u>	<u>-627.107,51</u>
<b><u>FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Abonos a cuenta préstamos a financieras	-	-104.439,28
Entregas para capital de trabajo por socios	59.961,54	502.364,10
Flujo recibido (pagado) por Financiamiento:	<u>59.961,54</u>	<u>397.924,82</u>
Aumento en el Flujo de efectivo:	227.182,53	-252.934,35
Efectivo al Inicio del Ejercicio:	27.447,70	254.630,23
<b>Efectivo al final del Ejercicio:</b>	<b><u>254.630,23</u></b>	<b><u>1.695,88</u></b>

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 2012 y 2011**

(En dólares)

	2011	2012
<b>Utilidad (Pérdida) del Ejercicio:</b>	<b>28.816,08</b>	<b>-70.389,25</b>
Más/Menos Ajustes que no corresponden a desembolsos o ingresos de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	76.788,66	59.593,69
Por retiro de activos fijos	-193.626,86	14.163,65
Provisión impuesto renta 2011	9.480,99	-
<b>Sub-total:</b>	<b>-78.541,13</b>	<b>3.368,09</b>
<b>Cambios en Activos y Pasivos:</b>		
(Aumento) dismin. en cuentas por cobrar clientes	633,26	28.126,10
(Aumento) dismin. otras cuentas por cobrar	-34.919,82	-39.877,11
Aumento (Dismin.) documentos por pagar	-	6.409,91
Aumento (dismin) pasivos acumulados	20.021,83	-21.778,65
Aumento (dismin) Varios Acreedores	77.413,90	-
<b>Sub-total:</b>	<b>63.149,17</b>	<b>-27.119,75</b>
<b>Efectivo (pagado) recibido por Actividades de Operaciones:</b>	<b>-15.391,96</b>	<b>-23.751,66</b>

Ver nota a los estados financieros