



OSTINASA S.A.

V.M. Rendón 401 y Córdova (3er. Piso) Teléfono: 564444
Telex 427228 Fax: 314713 Casilla 7514 Guayaquil - Ecuador

43251

Mayo 13 de 2009

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad.-

Ref.: Inmobiliaria Ostinasa S. A. Civil
RUC 0990802602001
Expediente: 43251

De mis consideraciones:

Adjunto sírvase encontrar informe **AUDITOR EXTERNO**, correspondiente al Ejercicio Contable 2008, el mismo que no se adjunto al Balance presentado el día 28 de Abril del 2009.

Atentamente,

Angélica Cascante
Angélica Cascante



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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A Los Señores Accionistas de

INMOBILIARIA OSTINASA S.A.

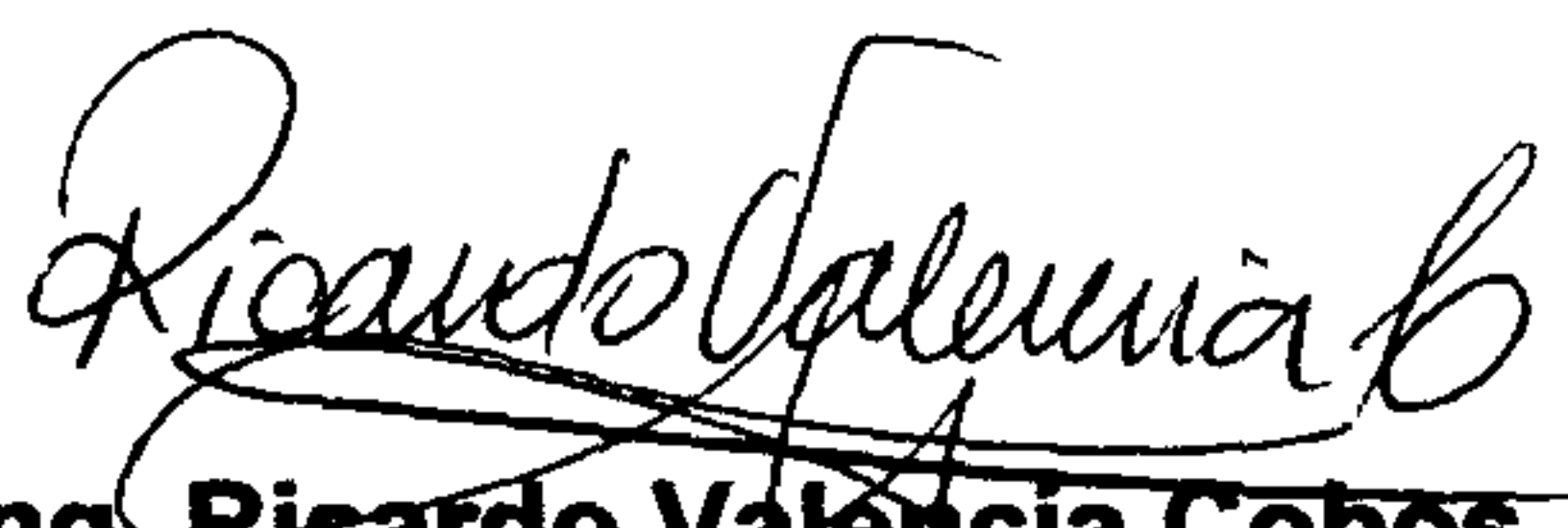
He auditado los estados financieros que se acompañan de la compañía "INMOBILIARIA OSTINASA S.A.", que comprenden el balance general al 31 de Diciembre del 2008, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas importantes y otras notas aclaratorias.

Estos estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la administración de la compañía, la que incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraudes o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría.

Esta auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, las cuales requieren que la auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye un examen a base de pruebas selectivas, de las evidencias que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros; incluye también la evaluación y cumplimiento de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad utilizadas, así como de las normas legales y tributarias del país; y una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "INMOBILIARIA OSTINASA S.A.," al 31 de Diciembre del 2008, resultados de sus operaciones y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y descritos en la Nota # 2.

Guayaquil, Abril 28 del 2009.


Ing. Ricardo Valencia Cobos.
Auditor Independiente.
SC-RNAE # 100
Reg. Cont. 8633



OSTINASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2008

ACTIVO
(En dólares)

CORRIENTE:

Caja y Bancos	(Nota 3)	6.008,56
Cuentas por Cobrar - Neto	(Nota 4)	2.496,00
Otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	15.740,13
Total Corriente:		<u>24.244,69</u>

NO CORRIENTE:

Activos Fijos, neto:	(Nota 6)	<u>1.880.845,03</u>
-----------------------------	----------	----------------------------

TOTAL DEL ACTIVO:		<u>1.905.089,72</u>
--------------------------	--	----------------------------

Ver Nota a los Estados Financieros.

OSTINASA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2008

PASIVO Y PATRIMONIO
(En dólares)

CORRIENTE:

Documentos por Pagar	(Nota 7)	20.076,24
Pasivos Acumulados	(Nota 8)	7.989,84
Varios Acreedores	(Nota 9)	416.183,87
Total Corriente:		444.249,95

LARGO PLAZO:	(Nota 10)	1.344.888,59

TOTAL DEL PASIVO:		1.789.138,54

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)	2.117,68

Total Patrimonio:		115.951,18

TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:		1.905.089,72
		=====

Ver Nota a los Estados Financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de diciembre del 2008

(EN DOLARES)

INGRESOS:

Ventas Netas	53.046,00
Costos de Ventas:	<u>-20.230,17</u>
Utilidad Bruta:	<u>32.815,83</u>

GASTOS OPERACIONALES:

Gastos de Administración	-118.086,89
Gastos no deducibles	<u>-6.937,07</u>
Total Gastos de Operación:	<u>-125.023,96</u>

OTROS (EGRESOS) INGRESOS

Otros Ingresos.	<u>97.332,22</u>
Otros Ingresos/(Egresos), neto:	<u>97.332,22</u>

Utilidad antes de participación empleados e	
Impuesto renta compañía:	<u>5.124,09</u>

25% Impuesto Renta Compañía:	(Nota 12)	<u>-3.006,41</u>
------------------------------	-----------	------------------

Utilidad Neta del Ejercicio:	(Nota 12)	<u>2.117,68</u>
-------------------------------------	-----------	------------------------

Ver nota a los estados financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2008
(En dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTAT.	RESERVA DE CAPITAL	PERDIDAS ACUMUL.	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31-12-2007:	985,08	3.538,26	2.903,33	179.991,12	-88.345,52	326,78	99.399,05
Ajustes extraordinarios					14.761,23		14.761,23
Trasferencia a cuenta de acc.						-326,78	-326,78
Utilidad neta presente ejercicio después de impuesto renta:						2.117,68	2.117,68
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

Ver nota a los estados financieros.

OSTINASA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2008
(En dólares)

FLUJO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido por Clientes	53.778,38
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-8.998,55
Otros ingresos	97.332,22
Flujo neto provisto por Actividades de Operación:	<u>142.112,05</u>

FLUJO POR ACTIVIDAD DE INVERSION

Abono por cuenta de obligaciones financieras	-150.000,00
Abono a cuenta por pagar largo plazo con filanbanco	-7.440,86
Entrega de accionistas para capital de trabajo	15.316,01
Flujo de efectivo desembolsado en actividad de Inversión:	<u>-142.124,85</u>

Disminución en el Flujo de efectivo: -12,80

Efectivo al Inicio del Ejercicio: 6.021,36

Efectivo al final del Ejercicio: 6.008,56

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 2008

(En dólares)

Utilidad del Ejercicio:	2.117,68
Más/Menos Ajustes que no corresponden a desembolsos o ingresos de efectivo:	
Depreciación de activos fijos	81.135,79
Baja de cartera	3.250,00
Absorción gastos ejercicios anteriores	594,90
Ajustes extraordinarios	14.166,33
Provisión 25% I. Renta 2008	3.006,41
Sub-total:	104.271,11
<u>Cambios en Activos y Pasivos:</u>	
Disminución en anticipo de compras	275.706,08
Disminución depósitos en garantía	104,00
Aumento en impuestos-activo	-6.024,15
Disminución en cuentas por cobrar clientes	732,38
Aumento en pasivos acumulados	4.277,52
Disminución en acreedores varios	-236.628,11
Disminución por reparto dividendos	-326,78
Sub-total:	37.840,94
Efectivo neto provisto por Actividades de Operación:	142.112,05

Ver nota a los estados financieros

OSTINASA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2008

(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.

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.

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.

3) CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2008, esta cuenta corresponde a fondos a favor de la empresa y mantenido en el Banco Bolivariano por **US \$ 6.008,56** dólares, de libre disponibilidad y sin restricción alguna.

4) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2008, estos rubros comprenden lo siguiente:

Cientes con facturas	2.496,00
Cuentas por Cobrar, neto:	<u>2.496,00</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 2008, estos rubros comprenden lo siguiente:

Anticipo tributario - renta	4.777,66
Retenciones en la fuente - Renta	10.728,72
Retención 70% de Iva.	180,18
Crédito tributario por Iva.	53,57
TOTAL:	<u>15.740,13</u>

6) ACTIVOS FIJOS.

(Ver detalle en siguiente página).

7) DOCUMENTOS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2008, 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 2009, con una tasa del 7,84% anual reajutable.

8) PASIVOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre del 2008, este rubro comprende lo siguiente:

(ver detalle en siguiente página).

OSTINASA S.A.

Nota # 6

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2008, correspondían:

(En dólares)					% de Deprec.
AL COSTO:	Saldo al 31/12/2007	Adiciones	Reclasif/Ajust. y/o retiros	Total al 31/12/2008	
Terrenos	410.454,08	-	-	410.454,08	-
Edificios (a)	920.515,98	827.555,79	-	1.748.071,77	5
Muebles y Enseres	21.756,83	-	-	21.756,83	10
Total Costo:	1.352.726,89	827.555,79	-	2.180.282,68	
Depreciación Acumulada:	-208.062,37	-81.135,79	-10.239,49	-299.437,65	
Activos Fijos, neto:	1.144.664,52	746.420,00	-10.239,49	1.880.845,03	

(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:

Imptos fiscales: Retenc. Iva, 1%, 8% y 100% fuente:	679,43
Impuestos por Pagar (a)	4.304,00
25% Impuesto renta 2008	3.006,41
TOTAL:	<u>7.989,84</u>

(a) Corresponden a impuestos prediales sobre bienes inmuebles.

9) VARIOS ACREEDORES

Al 31 de diciembre del 2008, comprende lo siguiente:

Publivia S.A. (a)	375.102,35
Xavier Orellana	17.982,55
Pandzic & Asociados	13.030,40
Gastos por pagar	2.187,00
Alicuotas vencidas	2.715,57
Depósitos en garantía	4.950,00
Ibelex	216,00
TOTAL:	<u>416.183,87</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 2008, este rubro comprende lo siguiente:

Filanbanco en liquidación (a)	8.829,16
Banco Central del Ecuador-Fideicomiso (b)	715.696,47
Miguel Orellana Arenas (d)	620.362,96
TOTAL:	<u>1.344.888,59</u>

(a): Saldo de la deuda por tres oficinas adquiridas que vencen 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 2008, 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)UTILIDAD DEL EJERCICIO Y CALCULO IMPUESTO RENTA 2008.

Su composición al 31 de diciembre del 2008, es la siguiente:

Utilidad del ejercicio 2008:	5.124,09
Más: gastos no deducibles:	6.901,56
Utilidad Gravable:	<u>12.025,65</u>
25% Impuesto renta:	<u>3.006,41</u>
Utilidad del ejercicio:	5.124,09
25% Impuesto renta:	- 3.006,41
Utilidad Neta del Ejercicio:	<u>2.117,68</u>

13)EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha del informe del auditor externo (abril 28 del 2009), no se han suscitado eventos económicos materiales o de gran significación que pudieran afectar las cifras de los estados financieros tomados en conjunto.