

**OSTINASA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre del 2012 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 23% 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 23% 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 2012 y 2011, esta cuenta corresponde a fondos a favor de la empresa y mantenido en Banco Bolivariano cuyo detalle es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano	1.292,38	1.971,68
Banco del Austro	403,50	252.658,55
<b>Total:</b>	<u><b>1.695,88</b></u>	<u><b>254.630,23</b></u>

Fondos de libre disposición y sin restricción alguna.

### 4) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, estos rubros comprenden lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes con facturas	-	28.126,10
<b>Cuentas por Cobrar, neto:</b>	<u>-</u>	<u><b>28.126,10</b></u>

Al cierre del ejercicio la empresa no disponía de cartera alguna por recuperar, razón por la cual no había realizado reserva alguna para cuentas malas.

### 5) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, estos rubros comprenden lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Crédito Tributario del IVA.	69199,55	28.635,08
Anticipo tributario - renta	10.483,28	11.479,84
Retenciones en la fuente - Renta	12.938,93	12.629,73
<b>TOTAL:</b>	<u><b>92.621,76</b></u>	<u><b>52.744,65</b></u>

### 6) ACTIVOS FIJOS.

(Ver detalle en siguiente página 12)

## OSTINASA S.A.

Nota # 6

### PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Los activos fijos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, correspondian:

		(En dólares)			
<u>AL COSTO:</u>	Saldo al 31/12/2010	Adiciones	Reclasif/Ajust. y/o retiros	Total al 31/12/2011	% de Deprec.
Terrenos	410.454,08		-173.184,00	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	-
<b>Total Costo:</b>	<b>2.167.386,42</b>	<b>407.387,05</b>	<b>-595.000,00</b>	<b>1.979.773,47</b>	
Depreciación Acumulada:	-440.410,37	-80.684,49	101.362,00	-419.732,86	
<b>Activos Fijos, neto:</b>	<b>1.726.976,05</b>	<b>326.702,56</b>	<b>-493.638,00</b>	<b>1.560.040,61</b>	
<u>AL COSTO:</u>	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Reclasif/Ajust. y/o retiros	Total al 31/12/2012	% de Deprec.
Terrenos (b)	237.270,08	59.767,92	-	297.038,00	-
Edificios (a)	1.305.859,51	-	-23.615,37	1.282.244,14	5
Muebles y Enseres	21.756,83		-21.756,83	-	10
Obras en Curso	414.887,05	567.339,59	-	982.226,64	-
<b>Total Costo:</b>	<b>1.979.773,47</b>	<b>627.107,51</b>	<b>-45.372,20</b>	<b>2.561.508,78</b>	
Depreciación Acumulada:	-419.732,86	-59.593,69	21.756,83	-457.569,72	
<b>Activos Fijos, neto:</b>	<b>1.560.040,61</b>	<b>567.513,82</b>	<b>-23.615,37</b>	<b>2.103.939,06</b>	

(a): Rubro comprende pisos y oficinas ubicadas en Edificio Amazonas y parques en Edificio ubicado en San Francisco 300, en Guayaquil.  
Adquisiciones desde año 1995 a la fecha, terrenos Sra. Balelo, Sol Banco y el Batán. (b) Pagos a Const. Alpha por proyectos de construcción en curso.  
Se dieron de baja 3 locales (1, 2 y 3) y los muebles están totalmente depreciados.

Ver nota a los estados financieros.

## 7) DOCUMENTOS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, este rubro de **US \$ 26.486,15** comprende una deuda con el Filanbanco en Liquidación, en la adquisición de tres oficinas de parte de la empresa, la misma que su vencimiento sigue diferido para el año 2013, agregados los intereses capitalizables, con una tasa del 7,84% anual reajutable.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Filanbanco en Liquidación (a)	26.486,15	20.076,24
<b>Total:</b>	<b><u>26.486,15</u></b>	<b><u>20.076,24</u></b>

(a): comprenden tres cuotas de \$ 8.827,05 vencidas y cuyos intereses incrementados se han capitalizados.

## 8) PASIVOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, este rubro comprende lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Imptos fiscales: Retenc. Servicios	162,44	5.318,92
Impuestos por Pagar (a)	14.335,73	21.476,91
Impuesto renta 2011	-	9.480,99
<b>TOTAL:</b>	<b><u>14.498,17</u></b>	<b><u>36.276,82</u></b>

(a) Corresponden a impuestos prediales sobre bienes inmuebles.

## 9) VARIOS ACREEDORES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, comprende lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Publivia S.A.	-	375.102,35
Xavier Orellana	11.557,38	38.507,40
Pandzic & Asociados	61.699,62	34.390,86
Gastos por pagar	35.668,26	55.284,00
Alicuotas vencidas	-	2.715,57
Depósitos en garantía	-	660,00
Miguel Orellana Arenas	971.530,06	357.202,27
Otros acreedores	193.394,95	28.491,91
<b>TOTAL:</b>	<b><u>1.273.850,27</u></b>	<b><u>892.354,36</u></b>

(Pasa a siguiente página). 13

## Varios Acreedores: CAPITAL

Estos pasivos corresponden a las entregas efectuadas por parte de futuros propietarios de pisos de propiedad de la empresa, y se liquidan una vez que se complete la entrega final a los propietarios. Incluye entregas de parte del Sr. Miguel Orellana Arenas, a cuenta de capital de trabajo, que no genera costo financiero y sin fecha de vencimiento.

### 10) LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, este rubro comprende lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Filanbanco en liquidación	-	8.829,16
Banco Central del Ecuador-Fideicomiso (a)	545.441,70	641.051,82
Miguel Orellana Arenas (b)	244.903,48	244.903,48
<b>TOTAL:</b>	<b><u>790.345,18</u></b>	<b><u>894.784,46</u></b>

- (a): Deuda mediante fideicomiso con esta institución bancaria por la compra de cuatro pisos en Edificio Amazonas y 4 parqueos en Edificio San Francisco 300. Plazo del pago es hasta el 4 de Julio del año 2021, con tasa del 8.77% anual, con 12 meses de periodo de gracia.
- (b): Importe de sus entregas realizadas para capital de trabajo sin costo financiero ni fecha de vencimiento. Saldo se mantiene desde el año 2011.

### 11) CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 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, y al 31 de diciembre del 2012 incluye la utilidad del año 2011, cuya descripción es:

#### Reservas de Capital:

	<u>2012</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
Utilidad año 2011:	28.816,08	-
<b>Saldo Neto:</b>	<b><u>56.039,51</u></b>	<b><u>27.223,43</u></b>

Al término del año 2012, la utilidad del año 2011 se transfiere a la reserva de capital

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del Ejercicio: (a)	-	38.297,07
Gastos no deducibles	-	1.207,07
Utilidad Tributable:	-	<u>39.504,14</u>
24% Impuesto Renta 2011: (b)	-	- 9.480,99
<b>Utilidad Neta del Ejercicio:</b>	-	<b><u>28.816,08</u></b>
(a) - (b) <b>Pérdida:</b>	<b>- 70.389,25</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, así como importe por impuesto a la renta, ya que los resultados fueron negativos. La pérdida fue de US \$ 70.389,25 dólares.

### 15) EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha del informe del auditor externo (Julio 05 del 2013), no se han suscitado eventos económicos materiales o de gran significación que pudieran afectar las cifras de los estados financieros tomados en conjunto.