

INMOVILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

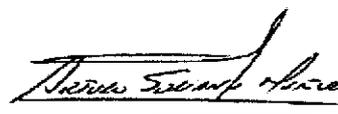
Años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos			
Efectivo	4	29.115	1.696
Inversiones corrientes		250.000	-
Cuentas por cobrar	5	8.826	-
Otras cuentas por cobrar		1.004.687	-
Impuestos por cobrar	6	97.295	92.622
Total activos corrientes		1.389.923	94.318
Propiedades	7	1.495.889	2.103.939
Total activos no corrientes		1.495.889	2.103.939
Total activos		2.885.812	2.198.257
Pasivos y Patrimonio			
Obligaciones bancarias	8	-	26.486
Cuentas por cobrar	9	-	299.062
Otras cuentas por pagar	10	2.122.337	989.287
Total pasivos corrientes		2.122.337	1.314.835
Pasivos a largo plazo	11	743.063	790.345
Total pasivos a largo plazo		743.063	790.345
Total pasivos		2.865.400	2.105.180
Patrimonio:			
Capital social	13	985	985
Aporte para futura capitalizacion	14	100.000	100.000
Reserva legal		400	400
Utilidades acumuladas		(80.972)	(8.308)
Total patrimonio		20.413	93.077
Total pasivos y patrimonio		2.885.812	2.198.257



Monica Alvarez Medina
Gerente General



Arturo Soriano Muñoz
Contador General

Las notas adjuntos son parte integrantes de estos estados financieros

INMOVILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

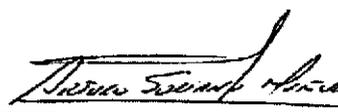
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por servicios		7.880	17.680
Costo de Ventas		-	(14.164)
Utilidad Bruta		<u>7.880</u>	<u>3.516</u>
Gastos de venta y administración	15	<u>(80.545)</u>	<u>(73.905)</u>
Utilidad en operaciones		<u>(72.664)</u>	<u>(70.389)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>(72.664)</u>	<u>(70.389)</u>
Impuesto a la renta		-	-
Utilidad neta		<u>(72.664)</u>	<u>(70.389)</u>


Monica Alvarez Medina
Gerente General


Arturo Soriano Muñoz
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrantes de estos Estados Financieros

INMOVIILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

**Años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
En Dólares de los Estados Unidos de Norte America**

	Saldo al 31 de diciembre del 2012		Saldo al 31 de diciembre del 2013	
Capital social	985	985	985	985
Capital para futura capitalizacion	100,000	100,000	100,000	100,000
Aporte legal	400	400	400	400
Reserva legal	400	400	400	400
Utilidades (pérdidas) disponibles	(8,308)	(72,664)	(8,308)	(80,972)
Utilidades (pérdidas) disponibles accionistas	93,077	(72,664)	93,077	(72,664)
Total patrimonio de los accionistas	985	20,413	985	20,413

Mónica Álvarez Medina
Gerente General

Arturo Soriano Muñoz
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrantes de estos Estados Financieros

INMOVILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

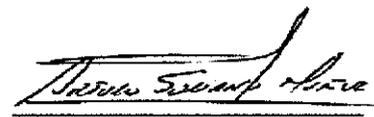
Años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		293.885	3.865
Pagado a proveedores de bienes y servicios		(320.013)	(41.431)
Otras entradas(salidas) de efectivo		833.546	13.814
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		<u>807.418</u>	<u>(23.752)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades		(456.231)	(627.108)
Compra de inversiones temporales		(250.000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(456.231)</u>	<u>(627.108)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte de capital		-	502.364
Obligaciones bancarias recibidas		171.135	-
Pagos de prestamos		(244.903)	(104.439)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(73.768)</u>	<u>397.925</u>
(Disminución) Aumento, neto en efectivo		277.419	(252.934)
Efectivo al inicio del año		1.696	254.630
Efectivo al final del año	4	<u>279.115</u>	<u>1.696</u>
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:			
Utilidad neta		(72.664)	(70.389)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación de instalaciones, equipos y muebles		59.594	59.594
Por retiros de activos		-	14.164
		<u>(13.071)</u>	<u>3.368</u>
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar		(8.826)	28.126
Otras cuentas por cobrar		-	(39.877)
Otros activos		(4.673)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar comerciales		(299.062)	6.410
Gatos acumulados y otras cuentas por pagar		833.546	(21.779)
Anticipos de clientes		299.504	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>807.418</u>	<u>(23.752)</u>



Monica Alvarez Medina
Gerente General



Arturo Soriano Muñoz
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOVILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

Notas a los Estados Financieros

Años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Notas	Pág
1 INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA	6
2 BASE DE PRESENTACION	6
3 POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS	7
4 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	9
5 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	9
6 IMPUESTOS POR COBRAR	9
7 PROPIEDADES	10
8 OBLIGACION BANCARIA	10
9 CUENTAS POR PAGAR	10
10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR	10
11 PASIVO A LARGO PLAZO	10
12 IMPUESTOS	11
13 CAPITAL	12
14 APORTE DE ACCIONISTAS	12
15 GASTOS ADMINISTRATIVOS	12
16 EVENTOS SUBSECUENTES	12

INMOVILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 (En dólares de los Estados Unidos de Norte América)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida el 11 de marzo del 1986 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de junio del 1986. La actividad principal de la Compañía es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

La compañía ante el Servicio de Rentas Internas mantiene el Registro Único de Contribuyente No. 0990802602001 y se encuentra ubicada en las calles Víctor Manuel Rendón 401 y General Córdova, en Guayaquil.

2. BASE DE PRESENTACIÓN.

2.1 **Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas (en adelante NIIF para las Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board en adelante "IASB").

Los estados financieros del año 2013, fueron aprobados por la Administración de la compañía el 04 de abril del 2014 mediante acta de junta de socios celebrada en dicha fecha.

2.2 **Responsabilidad de la información.-** La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas (NIIF para las Pymes) emitidas por el IASB.

2.3 **Base de medición.-** Los estados financieros han sido preparados en base del costo histórico.

2.4 **Moneda funcional y de presentación.-** Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de curso legal en Ecuador desde el año 2000, excepto cuando se indique lo contrario.

2.5 **Uso de estimaciones y Juicios.-** La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME, requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros.

3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden al efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los sobregiros contables respecto a bancos son registrados en el pasivo.

3.3. Propiedades

3.3.1. Reconocimiento y medición.- Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las instalaciones, equipos y muebles se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las instalaciones, equipos y muebles se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes para determinar el valor a asegurar; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Cuando partes de una partida de instalaciones, equipos y muebles poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de instalaciones, equipos y muebles son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

3.3.2. Depreciación.- La depreciación de instalaciones, equipos y muebles se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las instalaciones, equipos y muebles en función de un análisis técnico efectuado por un perito independiente.

Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Edificios	20 años
Muebles y enseres	<u>10 años</u>

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

3.4. Beneficios a empleados

3.4.1. **Beneficios a corto plazo.**- Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

3.4.2. **Beneficios por terminación.**- Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

3.4.3. **Participación a trabajadores.**- La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

3.5. Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.6. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de los servicios en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado.

3.7. Reconocimiento de costos y gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

3.8. Impuestos

3.8.1. **Impuesto a la renta corriente.**- Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y para ejercicios anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2013 (23% en 2012).

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

3.8.2. **Impuesto sobre las ventas.**- Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej., Impuesto al valor agregado), salvo cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda.

4. EFECTIVO

A 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
Depositos en bancos	<u>29.115</u>	<u>1.696</u>
	<u>29.115</u>	<u>1.696</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
Clientes no relacionados	<u>8.826</u>	<u>-</u>

6. IMPUESTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
IVA	69.200	69.200
Retenciones de clientes	<u>28.096</u>	<u>23.422</u>
	<u>97.295</u>	<u>92.622</u>

7. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
Terrenos	730.809	297.038
Edificios	1.282.244	1.282.244
Obras en curso	-	982.227
	<u>2.013.053</u>	<u>2.561.509</u>
(-)Depreciacion acumulada	<u>(517.163)</u>	<u>(457.570)</u>
	<u>1.495.889</u>	<u>2.103.939</u>

8. OBLIGACION BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
Filanbanco en Liquidacion	<u>-</u>	<u>26.486</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
Locales	<u>-</u>	<u>299.062</u>

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
Otras cuentas -Relacionadas	1.822.833	989.287
Anticipos de clientes	299.504	-
	<u>2.122.337</u>	<u>989.287</u>

11. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
Obligaciones con instituciones financieras	743.063	545.442
Miguel Orellana Arenas	-	244.903
	<u>743.063</u>	<u>790.345</u>

12. IMPUESTOS

12.1. Impuesto a la Renta

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22% (23% en 2012) Dicha tasa se reduce al 12% (13% en 2012) si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

12.2. Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	2013	2012
Utilidad antes de impuesto a la renta	(72.664)	(70.389)
Tasa de impuesto a la renta	<u>0%</u>	<u>0%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

12.3. Impuesto a la Renta por pagar

El impuesto a la renta por pagar por el año que terminó al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Anticipo determinado	(8.845)	(8.484)
Saldo del anticipo pendiente de pago	8.845	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(404)	(309)
Retenciones por dividendos anticipados	-	(8.485)
Credito tributario años anteriores	<u>(22.785)</u>	<u>(14.629)</u>
Impuesto a la renta a pagar (saldo a favor)	<u>(14.343)</u>	<u>(23.423)</u>

Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta corresponden a aplicación del 1% por parte de clientes, y se acumulan en las cuentas por cobrar como crédito tributario durante el año, hasta liquidarlo al cierre del ejercicio. Los saldos a favor podrán ser compensados

hasta un periodo de tres años, posterior a este periodo no tiene derecho a ser compensados o solicitar devolución.

13. CAPITAL SOCIAL

Constituido por US\$985,08 (novecientos ochenta y cinco con dólares), dividido en novecientas ochenta y cinco acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, totalmente pagadas.

14. APOORTE DE ACCIONISTAS

El importe de US\$ 100.000,00 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 perdidas en caso de que la entidad no genere los beneficios suficientes en ejercicios futuros.

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la composición de la cuenta fue el siguiente:

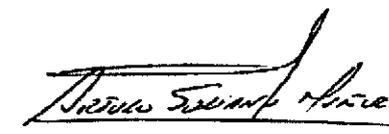
	2013	2012
Honorarios	1.338	3.793
Suministros y materiales	-	102
Impuestos, contribuciones y otros	18.135	3.878
Depreciacion	59.594	59.594
Comisiones	1,20	-
Intereses a terceros	335	4.379
Servicios publicos	748	1.405
Pagos por otros servicios	393	755
	<u>80.545</u>	<u>73.905</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y a la fecha de la emisión de este informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.



Monica Álvarez Medina
Gerente General



Arturo Soriano Muñoz
Contador General