



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

**INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA**

**A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:**

**GUAYACÁN:**  
**INMOBILIARIA OCEANARIVAS S.A. INOSCAR**

**POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:**

**2012**

**ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**SC - RNAE No. 626**



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

### **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**Manta, 23 de Mayo del 2013**

**A los Accionistas de:**

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**, al 31 de Diciembre del 2012, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.**

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

#### **Responsabilidad del Auditor.**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en la Auditoría realizada. La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
RNAE 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

**Énfasis en Asuntos.**

Los Estados Financieros del ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2012 de la compañía **INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR.**, no reflejan impactos o ajustes contables en la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), esta situación se debe principalmente a que según el análisis de Implementación de las NIIF para PYMES realizado por la compañía, determinan que tanto los activos como los pasivos de la compañía se presentan a valor razonable según el cumplimiento de las secciones que regulan las normas para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

**Opinión.**

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**, al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.

  
ECON. MARY ANCHUNDIA REYES  
AUDITOR EXTERNO  
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	21,564.09	4,159.52
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	3,278.99	19,732.80
(-) Provisión Cuentas Incobrables	4	(99.72)	(297.05)
Otras Cuentas por Cobrar	5	37,189.35	64,675.87
Activos por Impuestos Corrientes	6	3,437.95	37,506.88
Servicios y Otros Pagos Anticipados		-	100.00
Otros Activos corrientes	7	54,947.37	207,714.51
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>120,318.03</b>	<b>333,592.53</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	8	-	955,694.91
Construcciones en Procesos		-	88,051.45
Instalaciones		1,266.04	1,266.04
Maquinarias y Equipos		82,106.17	310,606.17
Vehículos		4,000.00	4,000.00
Muebles y Enseres		8,145.93	8,145.93
Equipos de Oficina		2,985.76	3,835.76
Equipos de Computación y Software		7,876.32	7,876.32
<b>Total de costo</b>		<b>106,380.22</b>	<b>1,379,476.58</b>
(-) Depreciación Acumulada		(44,678.32)	(39,126.63)
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>61,701.90</b>	<b>1,340,349.95</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
Otros Activos Diferidos	9	699.00	38,257.40
(-) Amortización Acumulada		(10.49)	(7,659.87)
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>		<b>688.51</b>	<b>30,597.53</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE</b>			
Otros Activos a L/P		25,778.87	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE</b>		<b>25,778.87</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>88,169.28</b>	<b>1,370,947.48</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>208,487.31</b>	<b>1,704,540.01</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**Expresado en Dólares Americanos**

		<u>NOTAS</u>	
		<u>Dic-31</u>	<u>Dic-31</u>
		<u>2011</u>	<u>2012</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	10	40,045.82	146,239.75
Préstamos de Accionistas	11	-	162,496.93
Impuestos por Pagar	12	4,224.42	3,967.00
Provisiones Sociales e IESS por Pagar	13	2,950.60	11,986.68
Otras Cuentas por Pagar	14	4,343.29	11,707.64
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>51,564.13</b>	<b>336,398.00</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar Accionistas	15	-	717,894.91
Obligaciones con Instituciones Financieras		-	300,000.00
Anticipos de Clientes		20,957.29	4,405.40
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>20,957.29</b>	<b>1,022,300.31</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>72,521.42</b>	<b>1,358,698.31</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	16	40,800.00	40,800.00
Aportes Futuras Capitalizaciones		1,512.87	209,000.00
Otras Reservas		-	1,512.87
Ganancias Acumuladas		82,039.13	94,317.27
Ganancia Neta del Período		11,613.89	211.56
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>135,965.89</b>	<b>345,841.70</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>208,487.31</b>	<b>1,704,540.01</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
*Expresado en Dólares Americanos*

	<u>Dic-31 2011</u>	<u>Dic-31 2012</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
(+) Ventas Netas	173,335.51	133,486.97
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<u>173,335.51</u>	<u>133,486.97</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES</b>		
Administración y Ventas	(153,664.87)	(112,368.33)
Financieros	-	(20,795.40)
<b>GANANCIA ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>19,670.64</u>	<u>323.24</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	(2,950.60)	(48.49)
<b>Ganancia Después de Part. Trabajadores</b>	<u>16,720.04</u>	<u>274.75</u>
(+) Gastos no Deducibles	881.73	-
<b>Saldo Ganancia Gravable</b>	<u>17,601.77</u>	<u>274.75</u>
(-) 23% Impuesto a la Renta	(4,224.43)	(63.19)
<b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>	<u>12,495.62</u>	<u>211.56</u>

*A*

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
					GANANCIA NETA DEL PERIODO	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011</b>	40,800.00	1,512.87	-	82,039.73	11,613.89	11,613.89	135,965.89
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>							
TRANSFERENCIA DE LA UTILIDAD DEL 2011	-	-	-	11,613.89	(11,613.89)	-	-
AJUSTES A CUENTAS PATRIMONIALES	-	-	-	664.25	-	664.25	664.25
OTRAS RESERVAS	-	(1,512.87)	1,512.87	-	-	-	-
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	-	209,000.00	-	-	-	-	209,000.00
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-	-	-	211.56	211.56	211.56
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	40,800.00	209,000.00	1,512.87	94,317.27	211.56	211.56	345,841.70

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**Expresado en Dólares Americanos**

	<u>Dic-31</u> <u>2012</u>
<b>EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>Ganancia Neta del Período</b>	<b>211,56</b>
<b>Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:</b>	
<i>Provisión Cuentas Incobrables</i>	197,33
<i>Ajustes Propiedades, Planta y Equipos</i>	(1.043.746,36)
<i>Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipos</i>	14.048,31
<i>Disminución Depreciaciones Acumuladas por Venta de Activos Fijos</i>	(19.600,00)
<i>Amortizaciones</i>	7.649,38
<i>Aumento en Aportes Futuras Capitalizaciones</i>	207.487,13
<i>Aumento en Ganancias Acumuladas</i>	664,25
<i>Otras Reservas</i>	1.512,87
<b>Variación en los Activos (Aumento), o Disminución</b>	
<i>Cuentas y Documentos por Cobrar</i>	(16.453,81)
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>	(27.486,52)
<i>Activos por Impuestos Corrientes</i>	(34.068,93)
<i>Servicios y Otros Pagos Anticipados</i>	(100,00)
<i>Otros Activos Corrientes</i>	(152.767,14)
<i>Otros Activos Diferidos</i>	(37.558,40)
<i>Otros Activos a L/P</i>	25.778,87
<b>Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)</b>	
<i>Cuentas y Documentos por Pagar</i>	106.193,93
<i>Cuentas por Pagar Accionistas</i>	880.391,84
<i>Impuestos por Pagar</i>	(257,41)
<i>Provisiones Sociales e IESS por Pagar</i>	9.036,07
<i>Otras Cuentas por Pagar</i>	7.364,35
<i>Anticipos de Clientes</i>	(16.551,89)
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(88.054,57)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
<i>Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo</i>	(301.350,00)
<i>Ventas / Bajas Propiedades, Planta y Equipo</i>	72.000,00
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(229.350,00)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
<i>Aumento en Obligaciones con Instituciones Financieras</i>	300.000,00
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>300.000,00</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:</b>	
DISMINUCION DEL EFECTIVO	(17.404,57)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	21.564,09
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>4.159,52</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DEL 2012**

**1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.**

La Compañía **UNA VIDA FELIZ S.A. VIDA FELIZ**, fue constituida en la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta el 20 de Diciembre del 2001, e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad mediante registro No. 139 y repertorio general tomo No. 182 el 4 de Marzo del 2002 para dar cumplimiento a la Resolución No. 02-P-DIC-00014 de la Superintendencia de Compañías. Posteriormente en la Ciudad de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador y con Escritura Pública celebrada el 14 de Junio del 2006 ante la Notaría Primera del Cantón Manta se procede al cambio de Denominación de la Compañía "**UNA VIDA FELIZ S.A. VIDA FELIZ**" a **INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**", e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad mediante registro No. 614 y repertorio general tomo No. 2.346 el 27 de Septiembre del 2006, para dar cumplimiento a la Resolución No. 06-P-DIC-0000362 de la Superintendencia de Compañías. Además Cuenta con Expediente No.34764.

El Representante Legal de la Compañía es el Rivas Falcones Oscar Ernesto, con un período de duración de 4 años, contados a partir del 21 de Marzo del 2011, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Manta.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Manta, calle S/N, numero 6, avd. 8 y 9, Edificio Nedeza, oficina 104. Cuenta con número de Registro Único de Contribuyente 1391717776001.

La Compañía se dedica a la explotación de material pétreo, asesoramiento empresarial en materia de gestión, compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, construcciones de viviendas y edificios.

**2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.**

**a. Preparación de los Estados Financieros.-**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

*El Sistema Contable actual que posee la Compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.*

**b. Disponibilidades.-**

*Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tiene una disponibilidad inmediata.*

**c. Cuentas por Cobrar.-**

*Las Cuentas por Cobrar concedidas se presentan a su valor principal pendiente de cobro y cuando se ha procedido a la correspondiente facturación del servicio.*

**d. Propiedades, Planta y Equipo.-**

*Las Propiedades, Planta y Equipo están registrados al costo, y presentan la debida depreciación acumulada, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.*

*La depreciación anual se reconoce como gasto. El costo y la depreciación acumulada de los activos fijos retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas, y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.*

**e. Provisiones.-**

*Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento presente, en el futuro se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.*

**f. Reconocimiento de Ingresos.-**

*La Compañía actualmente reconoce ingresos por la venta de material pétreo, en el futuro recibirá por la venta de bienes inmuebles y obras civiles en el sector Privado o Público.*

**g. Reconocimiento de Gastos.-**

*Los gastos operacionales y administrativos son reconocidos en el momento que se recibe el bien o servicio cargándolos a resultados del ejercicio.*

X

**h. Impuesto a la Renta.-**

Comprende el impuesto corriente por pagar sobre los ingresos gravables del año, según disposiciones legales tributarias establecidas.

**i. Reserva Legal.-**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, a una Reserva Legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

**INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-**

El valor de Efectivo y Equivalentes al Efectivo al 31 de Diciembre del 2012 es como se detalla a continuación:

DETALLE	VALORES	
<b>Caja General</b>		<b>416,03</b>
Caja	416,03	
<b>Bancos</b>		<b>3.743,49</b>
Banco Internacional Cta. No. 7000044307	32,86	
Banco Pichincha Cta. No.3162833704	3.710,63	
<b>TOTAL</b>		<b>4.159,52</b>

Constituyen fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en caja, e instituciones bancarias de la localidad, que la Compañía establece para atender sus gastos operativos normales y permanentes de carácter obligatorios.

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-**

A Diciembre 31 del 2012 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
<i>Cuentas por Cobrar Clientes</i>		<b>19.732,80</b>
<i>0 - 3 meses</i>	14.782,20	
<i>4 - 6 meses</i>	4.950,60	
<i>(-) Provisión Cuentas Incobrables</i>		<b>(297,05)</b>
<b>TOTAL</b>		<b>19.435,75</b>

Valores facturados y pendientes de cobro, correspondientes por la venta de material pétreo. Con vencimientos corrientes.

**5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-**

Durante el ejercicio económico terminado a Diciembre 31 del 2012 el saldo de Otras Cuentas por Cobrar corresponde a:

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Cientes Varios</i>	64.675,87
<b>TOTAL</b>	<b>64.675,87</b>

Valores pendientes de cobro a terceros por préstamos a corto plazo que no generan intereses y que son cancelados según acuerdo con la administración

ESPACIO EN BLANCO

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-**

A Diciembre 31 del 2012, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es como sigue:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Retenciones del Impuesto a la Renta (2012)	1.093,25
Anticipo Impuesto a la Renta	403,85
IVA Crédito Tributario	36.009,78
<b>TOTAL</b>	<b>37.506,88</b>

Lo conforman valores tributarios por Impuesto al Valor Agregado, Anticipos, y Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta, que no han sido compensados a la fecha, los que serán utilizados como crédito tributario y crédito fiscal en las respectivas declaraciones mensuales de IVA y en el pago del Impuesto a la Renta de Sociedades.

**7. OTROS ACTIVOS CORRIENTE.-**

Durante el ejercicio económico terminado a Diciembre 31 del 2012 el saldo de Otros Activos corrientes corresponde a:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Urbanizacion los Girasoles	207.714,51
<b>TOTAL</b>	<b>207.714,51</b>

Valores que corresponden al avalúo del terreno destinado para llevar a cabo el proyecto "Urbanización los Girasoles", que a futuro será destinado a activos disponibles para la venta de acuerdo al avance del objetivo proyectado por la administración.

X

**8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-**

Las Propiedades, Planta y Equipo de la Compañía **INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes.

Las depreciaciones se registran con cargo a gastos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. Los porcentajes que se aplican constan en el siguiente cuadro de Propiedades, Planta y Equipos.

La compañía actualmente se encuentra ejecutando un proyecto de construcción de bienes inmuebles que a futuro serán considerados como disponible para la venta. La inversión realizada hasta el 31 de Diciembre del 2012, se encuentra registrada como Construcciones en Proceso.

El Accionista mayoritario Abg. Oscar Rivas Falcones, entrega como aporte un terreno (Los Corrales) valorizado en \$955.694,39 dólares, con cargo a crédito en cuenta a favor del accionista aportante y a la Cuenta Aporte a Futuras Capitalizaciones.

La empresa mantiene al 31 de Diciembre del 2012 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo:

*[Handwritten mark]*

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2012).

ESPACIO EN BLANCO

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Descripción	(Expresado en Dólares Americanos)			Saldo al 31/12/12	% DEPREC.
	Saldo al 31/12/11	Adiciones y/o Transferencias	Bajas y/o Transferencias		
<b>COSTO</b>					
<b>NO DEPRECIABLES</b>					
Terrenos	-	955,694.91	-	955,694.91	
Construcciones en Procesos	-	88,051.45	-	88,051.45	
<b>DEPRECIABLES</b>					
Instalaciones	1,266.04	-	-	1,266.04	10
Maquinarias y Equipos	82,106.17	300,500.00	(72,000.00)	310,606.17	20
Vehículos	4,000.00	-	-	4,000.00	10
Muebles y Enseres	8,145.93	-	-	8,145.93	10
Equipos de Oficina	2,985.76	850.00	-	3,835.76	10
Equipos de Computación y Software	7,876.32	-	-	7,876.32	33
<b>SUBTOTAL</b>	<b>106,380.22</b>	<b>1,345,096.36</b>	<b>(72,000.00)</b>	<b>1,379,476.58</b>	
<b>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(44,678.32)</b>	<b>(14,048.31)</b>	<b>19,600.00</b>	<b>(39,126.63)</b>	
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>61,701.90</b>	<b>1,331,048.05</b>	<b>(52,400.00)</b>	<b>1,340,349.95</b>	

X

**9. ACTIVO DIFERIDO.-**

A Diciembre 31 del 2012, el saldo contable de Activo Diferido es como sigue:

DETALLE	VALORES	
<b>Activo Diferido</b>		<b>30,597.53</b>
Otros Activos Diferidos	38,257.40	
(-) Amortización Acumulada	(7,659.87)	
<b>TOTAL</b>		<b>30,597.53</b>

Valores que corresponden a perdida en venta de maquinaria y que la administración determino amortizar en cinco años para no afectar los resultados del ejercicio económico.

ESPACIO EN BLANCO

**10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-**

El saldo a Diciembre 31 del 2012 de la Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas por Pagar No Relacionadas		146.239,75
DITECA S.A.	a)	130.703,06
Proveedores Varios		15.536,69
<b>TOTAL</b>		<b>146.239,75</b>

a) Obligación pendiente de pago a compañía no relacionada por concepto de compra de maquinaria pagadera a un año plazo.

b) Deudas provenientes de las operaciones económicas de la Compañía por la compra bienes y servicios prestados. Con vencimientos corrientes.

**11. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS.-**

La Cuenta Préstamos de Accionistas a Diciembre 31 del 2012 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Préstamos de Accionistas por Pagar	162.496,93
<b>TOTAL</b>	<b>162.496,93</b>

Valor originado por préstamos al accionistas Abg. Oscar Rivas, cuya finalidad es para capital operativo de la Compañía, el mismo que no genera intereses.

Y

ESPACIO EN BLANCO

## 12. IMPUESTOS POR PAGAR.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2012 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Retenciones en la Fuente	3.728,81
Impuesto a la Renta (2012) a)	63,19
Retenciones de Iva	175,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.967,00</b>

a) Constituye la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (23%) aplicable a las ganancias gravables.

## 13. PROVISIONES SOCIALES E IESS POR PAGAR.-

Representa aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus trabajadores a cambio de sus servicios prestados a Diciembre 31 del 2012. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Décimo Tercer Sueldo	1.664,26
Décimo Cuarto Sueldo	1.180,05
Vacaciones	832,14
Utilidad 15% Trabajadores (a)	48,49
Fondos de Reservas	1.021,63
Aportes Patronal	219,06
Aporte Personal	284,66
Otras Provisiones	6.736,39
<b>TOTAL</b>	<b>11.986,68</b>

a) Valor correspondiente a la Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga

X

#### 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

Al 31 de Diciembre del 2012 el rubro Otras Cuentas por Pagar está conformado por lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras Cuentas por Pagar	11.707,64
<b>TOTAL</b>	<b>11.707,64</b>

Corresponden a valores que la empresa adeuda por concepto de servicios prestados que no han sido liquidados al cierre del ejercicio económico auditado.

#### 15. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2012 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES		
<b>Préstamos de Accionistas</b> a)			<b>717.894,91</b>
<b>Obligaciones Con Instituciones Financieras</b> b)			<b>300.000,00</b>
Corporación Financiera Nacional (CFN)		300.000,00	
Saldo Inicial	-		
Cargos a Pasivo en el año	300.000,00		
Valores Pagados en el Año	-		
<b>Cuentas por Pagar a LP</b> c)			<b>4.405,40</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1.022.300,31</b>

- a) Valor originado por la aportación del Terreno de la Cantera (Los Corrales), por el accionista mayoritario, en Junta de accionista se determina que el valor indicado se acredite con crédito en cuenta del accionista Abg. Oscar Rivas cuyo valor no generara intereses a futuro.
- b) Representan obligaciones financieras con la Corporación Financiera Nacional (CFN) a 6 años plazo con intereses del 9.18% anual, pagadero en cuotas trimestrales, obligación adquirida para financiar la compra de maquinaria necesarias para la actividad operativa de la empresa.
- c) Valores recibidos de manera anticipada de clientes por la prestación de servicios de trabajos con maquinaria de construcción.

**16. CAPITAL SOCIAL.-**

*Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil.*

*A Diciembre 31 del 2012, el Capital Social de la Compañía está conformado por 40.800 acciones ordinarias y nominativas, de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:*

<i>Accionistas</i>	<i>%</i>	<i>Valor Total USD</i>
RIVAS FALCONES OSCAR ERNESTO	99,99510	40.798,00
MAJAO RENDÓN MARIA ELENA	0,00245	1,00
RIVAS FALCONES JAVIER ROBERTO	0,00245	1,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,0049</b>	<b>40.800,00</b>

**17. IMPUESTOS FISCALES.-**

*La Compañía ha cumplido de manera mensual con sus obligaciones tributarias al Servicio de Rentas Internas, las mismas que comprenden: Impuesto al Valor Agregado (IVA), Retenciones en la Fuente e Impuesto a la Renta de Sociedades.*

**18. EVENTOS SUBSECUENTES.-**

*En conclusión y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.*

ESPACIO EN BLANCO