



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:



COMPañÍA:
INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2013

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

CONTENIDO:

➤ **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

➤ **ESTADOS FINANCIEROS:**

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

➤ **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

1. Identificación y Objeto de la Compañía.
2. Bases para la elaboración de Estados Financieros y principales Políticas Contables Aplicadas.

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

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.
4. Cuentas y Documentos por Cobrar.
5. Otras Cuentas por Cobrar.
6. Activos por Impuestos Corrientes.
7. Otros Activos Corrientes.
8. Propiedades, Planta y Equipo.
9. Activos Diferidos.
10. Cuentas y Documentos por Pagar.
11. Prestamos de Accionistas.
12. Obligaciones con Instituciones Financieras.
13. Obligaciones con la Administración Tributaria.
14. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
15. Otras Cuentas por Pagar.
16. Pasivo No Corriente.
17. Capital Social.
18. Reserva Legal.
19. Eventos Subsecuentes.



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, 30 de Abril del 2014

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 2013, 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.

16. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente presenta las siguientes cuentas a Diciembre 31 de 2013:

DETALLE		VALORES	
Préstamos de Accionista	a)		717.894,91
Obligaciones con Instituciones Financieras			236.842,12
Corporación Financiera Nacional	b)	236.842,12	
Saldo Inicial		-	
Cargos a Pasivo en el año		300.000,00	
Valores Pagados en el año		-	
Valor enviado a porción corriente		(63.157,88)	
Cuentas por Pagar L/P	c)		53.800,40
TOTAL			1.008.537,43

- a) Valor correspondiente al año anterior, originado por la aportación del Terreno de la Cantera (Los Corrales) a la compañía por el Abg. Oscar Rivas. 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 no corrientes con la Corporación Financiera Nacional (CFN) a 6 años plazo con intereses del 9,18% anual, pagadero en cuotas trimestrales.
- c) Valores recibidos de manera anticipada por el Gobierno Provincial de Manabí en el contrato efectuado por la prestación de servicios, a la presente fecha el trabajo ya fue concluido por la compañía, pero aun no ha sido liquidado en su totalidad por la entidad del Estado.

ESPACIO EN BLANCO

14. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS 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 2013. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Décimo Tercer Sueldo	206,64
Décimo Cuarto Sueldo	874,50
Vacaciones	1.583,39
Utilidad 15% Trabajadores (a)	2.243,89
Fondos de Reservas	1.021,63
Aportes Patronal	301,28
Aporte Personal	231,85
Otras Provisiones	6.736,39
TOTAL	13.199,57

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

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

El rubro Otras Cuentas por Pagar está conformado por lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras Cuentas por Pagar	7.956,91
TOTAL	7.956,91

Representan valores por cancelar por concepto de servicios prestados que no han sido liquidados al cierre del ejercicio económico auditado.

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Las obligaciones pendientes de cancelación al 31 de Diciembre de 2013 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Corporación Financiera Nacional (CFN)	63.157,88
Banco del Pichincha	14.428,65
TOTAL	77.586,53

Representan obligaciones financieras corrientes con la Corporación Financiera Nacional (CFN) adquiridos en años anteriores con un plazo de 6 años, con intereses del 9,18% anual, pagadero en cuotas trimestrales, obligación adquirida para financiar la compra de maquinaria y con el Banco del Pichincha a 18 meses con interés del 9,31%. Préstamo adquirido para financiar el Capital de Trabajo.

13. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2013 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Retenciones en la Fuente	727,24
Impuesto a la Renta (2013) (a)	3.411,32
Anticipo Impuesto a la Renta año 2012 (b)	3.351,77
TOTAL	7.490,33

- a) Constituye la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a las ganancias gravables.
- b) Representa valores pendiente de pago al (SRI) por concepto de Anticipo del Impuesto a la Renta del año del año 2012 y que al cierre de la auditoría ya se encuentra cancelado.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

La cuenta contable Cuentas y Documentos por Pagar a Diciembre 31 del 2013 son:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Cuentas por Pagar No Relacionadas		93.416,49
Cheques Pendientes (a)	85.150,75	
Proveedores Varios (b)	8.265,74	
TOTAL		93.416,49

- a) Cheques girados que quedaron pendientes de pagos a proveedores locales en el ejercicio económico auditado.
- b) Obligaciones pendientes de pagos a proveedores por la compra de bienes y servicios prestados. Con vencimientos corrientes.

11. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS.-

Al 31 de Diciembre de 2013 la cuenta Préstamos de Accionistas está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Préstamos de Accionistas por Pagar	121.433,71
TOTAL	121.433,71

Valores pendientes por cancelar de años anteriores por préstamos otorgados por el accionista Abg. Oscar Rivas, utilizados como capital operativo de la Compañía, el mismo que no genera intereses.

ESPACIO EN BLANCO

9. ACTIVO DIFERIDO.-

Comprende el siguiente rubro contable, el mismo que se detalla a continuación:

DETALLE	VALORES	
Activo Diferido		23.210,80
Otros Activos Diferidos	38.557,40	
(-) Amortización Acumulada	(15.346,60)	
TOTAL		23.210,80

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

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al	Adiciones y/o	Bajas y/o	Saldo al	% DEPREC.
	31/12/12	Transferencias	Transferencias	31/12/13	
COSTO					
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	955.694,91	-	-	955.694,91	
Construcciones en Procesos	88.051,45	-	(88.051,45)	-	
DEPRECIABLES					
Instalaciones	1.266,04	-	-	1.266,04	10
Maquinarías y Equipos	310.606,17	14.096,03	-	324.702,20	20
Vehículos	4.000,00	-	-	4.000,00	10
Muebles y Enseres	8.145,93	-	-	8.145,93	10
Equipos de Oficina	3.835,76	-	-	3.835,76	10
Equipos de Computación y Software	7.876,32	-	-	7.876,32	33
SUBTOTAL	1.379.476,58	14.096,03	(88.051,45)	1.305.521,16	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(39.126,63)	(32.738,53)	-	(71.865,16)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.340.349,95	(18.642,50)	(88.051,45)	1.233.656,00	

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTE.-

Durante el ejercicio económico terminado a Diciembre 31 del 2013 el saldo de Otros Activos corrientes corresponde a:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Urbanización los Girasoles (a)	207.714,51
Proyecto Urbanización los Girasoles (b)	88.036,33
TOTAL	295.750,84

a) Valores que corresponden a terrenos disponibles para la venta en el proyecto "Urbanización los Girasoles", en el momento que se ejecute el objetivo de la Urbanización.

b) Valores que constituyen a gastos efectuados en años anteriores desde que se dio inicio al proyecto de la Urbanización los Girasoles, según la administración estos valores serán devengados en el momento de ejecutarse la venta de terrenos de la Urbanización.

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 empresa mantiene al 31 de Diciembre del 2013 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo.

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2013).

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 del 2013 el saldo de Otras Cuentas por Cobrar corresponde a:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Deudores Varios	61.529,07
TOTAL	61.529,07

Valores pendientes por cobrar de años anteriores por préstamos que no generan intereses y que serán cancelados según acuerdo con la administración.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

El saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre de 2013 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Credito Tributario Renta	10.993,35
Anticipo Impuesto a la Renta	6.731,72
IVA Crédito Tributario	18.512,98
TOTAL	36.238,05

Está conformado por valores tributarios a favor de la Compañía 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.

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

Efectivo y Equivalentes al Efectivo al 31 de Diciembre del 2013 es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Bancos		1.301,29
Banco Internacional Cta. 7000044307	12,90	
Banco del Pichincha Cta. 3162833704	1.277,05	
Banco Produbanco Cta. 0230300247	11,34	
TOTAL		1.301,29

Representan fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en 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.-

Las Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre de 2013 están conformadas por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Cuentas por Cobrar Clientes		30.695,89
0 - 3 meses	27.449,09	
4 - 6 meses	3.246,80	
(-) Provisión Cuentas Incobrables		(571,54)
TOTAL		30.124,35

Constituyen valores pendientes de cobro, correspondientes por la venta de material pétreo. Con vencimientos corrientes.

f. Provisiones.-

Para cada tipo de provisión, la Compañía revelará lo siguiente:

- Una conciliación que muestre:
 - i. El importe en libros al principio y al final del período.
 - ii. Las adiciones realizadas durante el período, incluyendo los ajustes procedentes de los cambios en la medición del importe descontado.
 - iii. Los importes cargados contra la provisión durante el período.
 - iv. Los importes no utilizados revertidos en el período.
- Una breve descripción de la naturaleza de la obligación contraída, y del importe y calendario esperado de cualquier pago resultante.

g. Reconocimiento de Ingresos.-

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

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.

h. Reconocimiento de Gastos.-

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

i. Impuesto a la Renta.-

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

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. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-

El **efectivo** comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los **equivalentes al efectivo** Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

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. Inventarios.-

La Compañía revelará la siguiente información:

- Las políticas contables adoptadas para la medición de los inventarios, incluyendo la fórmula de costo utilizada.
- El importe en libros total de los inventarios y el importe en libros en clasificaciones apropiadas para la Compañía.
- El importe de los inventarios como gasto durante el período.

e. 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.

INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2013

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 sr. 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, número 6, avd. 8 y 9, Edificio Nedeza, oficina 104. Cuenta con número de Registro Único de Contribuyente 139171776001.

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.

INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 Expresado en Dólares Americanos

	Dic-31 2012	Dic-31 2013
EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia Neta del Periodo	211,56	8.373,63
Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:		
Provisión Cuentas Incobrables	197,33	274,49
Reclasificación de Propiedades, Planta y Equipos	(1.043.746,36)	88.051,45
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipos	14.048,31	32.738,53
Disminución Depreciaciones Acumuladas por Venta de Activos Fijos	(19.600,00)	-
Amortizaciones	7.649,38	7.686,73
Aumento en Aportes Futuras Capitalizaciones	207.487,13	-
Disminución en Ganancias Acumuladas	664,25	(2.095,49)
Reserva Legal	-	930,40
Otras Reservas	1.512,87	-
Variación en los Activos (Aumento), o Disminución		
Cuentas y Documentos por Cobrar	(16.453,81)	(10.963,09)
Otras Cuentas por Cobrar	(27.486,52)	3.146,80
Activos por Impuestos Corrientes	(34.068,93)	1.268,83
Servicios y Otros Pagos Anticipados	(100,00)	(760,82)
Otros Activos Corrientes	(152.767,14)	(88.036,33)
Otros Activos Diferidos	(37.558,40)	(300,00)
Otros Activos a L/P	25.778,87	-
Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)		
Cuentas y Documentos por Pagar	106.193,93	(52.823,26)
Cuentas por Pagar Accionistas	880.391,84	(41.063,22)
Obligaciones con Instituciones Financieras	-	77.586,53
Obligaciones con la Administración Tributaria	(257,41)	3.523,33
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	9.036,07	1.212,89
Otras Cuentas por Pagar	7.364,35	(3.750,73)
Anticipos de Clientes	(16.551,89)	49.395,00
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(88.054,57)	74.395,67
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(301.350,00)	(14.096,03)
Ventas / Bajas Propiedades, Planta y Equipo	72.000,00	-
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(229.350,00)	(14.096,03)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento en Obligaciones con Instituciones Financieras	300.000,00	(63.157,88)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	300.000,00	(63.157,88)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:		
DISMINUCION DEL EFECTIVO	(17.404,57)	(2.858,24)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	21.564,09	4.159,52
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	4.159,52	1.301,29

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 2013
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO GANANCIA NETA DEL PERÍODO		TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS				
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	40.800,00	209.000,00	-	1.512,87	94.317,27	217,56		345.847,70
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:								
TRANSFERENCIA DE LA UTILIDAD DEL 2012	-	-	-	-	211,56	(211,56)		-
AJUSTES A CUENTAS PATRIMONIALES	-	-	-	-	(2.095,49)	-		(2.095,49)
RESERVA LEGAL	-	-	930,40	-	-	-		930,40
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	-	-	8.373,63		8.373,63
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	40.800,00	209.000,00	930,40	1.512,87	92.433,34	8.373,63		353.050,24

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 2013
 Expresado en Dólares Americanos

	<u>Dic-31 2012</u>	<u>Dic-31 2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
(+) Ventas Netas	133.486,97	245.109,51
GANANCIA BRUTA	<u>133.486,97</u>	<u>245.109,51</u>
(-) GASTOS OPERACIONALES		
Administración y Ventas	(112.368,33)	(178.762,74)
Financieros	(20.795,40)	(52.499,14)
Otros Ingresos	-	1.111,61
GANANCIA ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>323,24</u>	<u>14.959,24</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	(48,49)	(2.243,89)
Ganancia Después de Part. Trabajadores	<u>274,75</u>	<u>12.715,35</u>
(+) Gastos no Deducibles		2.790,66
Saldo Ganancia Gravable	<u>274,75</u>	<u>15.506,01</u>
(-) 22% Impuesto a la Renta	(63,19)	(3.411,32)
(-) Reserva Legal	-	(930,40)
GANANCIA NETA DEL PERIODO	<u>211,56</u>	<u>8.373,63</u>

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 2013
 Expresado en Dólares Americanos

	NOTAS	Dic-31	Dic-31
		2012	2013
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	10	146.239,75	93.416,49
Préstamos de Accionistas	11	162.496,93	121.433,71
Obligaciones con Instituciones Financieras	12	-	77.586,53
Obligaciones con la Administración Tributaria	13	3.967,00	7.490,33
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	14	11.986,68	13.199,57
Otras Cuentas por Pagar	15	11.707,64	7.956,91
TOTAL PASIVO CORRIENTE		336.398,00	321.083,54
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar Accionistas	16	717.894,91	717.894,91
Obligaciones con Instituciones Financieras L/P		300.000,00	236.842,12
Anticipos de Clientes		4.405,40	53.800,40
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.022.300,31	1.008.537,43
TOTAL DE PASIVO		1.358.698,31	1.329.620,97
PATRIMONIO			
Capital Social	17	40.800,00	40.800,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		209.000,00	209.000,00
Reserva Legal		-	930,40
Otras Reservas		1.512,87	1.512,87
Ganancias Acumuladas		94.317,27	92.433,34
Ganancia Neta del Período		211,56	8.373,63
TOTAL DE PATRIMONIO		345.841,70	353.050,24
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.704.540,01	1.682.671,22

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 2013
 (Expresado en Dólares Americanos)

ACTIVO	NOTAS	Dic-31	Dic-31
		2012	2013
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	4.159,52	1.301,29
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	19.732,80	30.695,89
(-) Provisión Cuentas Incobrables	4	(297,05)	(571,54)
Otras Cuentas por Cobrar	5	64.675,87	61.529,07
Activos por Impuestos Corrientes	6	37.506,88	36.238,05
Servicios y Otros Pagos Anticipados		100,00	860,82
Otros Activos corrientes	7	207.714,51	295.750,84
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		333.592,53	425.804,42
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
Terrenos	8	955.694,91	955.694,91
Construcciones en Procesos		88.051,45	-
Instalaciones		1.266,04	1.266,04
Maquinarias y Equipos		310.606,17	324.702,20
Vehículos		4.000,00	4.000,00
Muebles y Enseres		8.145,93	8.145,93
Equipos de Oficina		3.835,76	3.835,76
Equipos de Computación y Software		7.876,32	7.876,32
Total de costo		1.379.476,58	1.305.521,16
(-) Depreciación Acumulada		(39.126,63)	(71.865,16)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		1.340.349,95	1.233.656,00
ACTIVO DIFERIDO			
Otros Activos Diferidos	9	38.257,40	38.557,40
(-) Amortización Acumulada		(7.659,87)	(15.346,60)
TOTAL ACTIVO DIFERIDO		30.597,53	23.210,80
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1.370.947,48	1.256.866,80
TOTAL DE ACTIVO		1.704.540,01	1.682.671,22

Las Notas Explicativas son parte integrante de 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 2013 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 2013, 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. X


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

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

17. 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.

Al 31 de Diciembre del 2013, 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:

Accionistas	%	Valor Total USD
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
TOTAL	100,00	40.800,00

18. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

19. 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