



*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:**

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

**POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:**

**2014**

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



## **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. Inventarios
5. Otras Cuentas por Cobrar.
6. Activos por Impuestos Corrientes
7. Servicios y Otros Pagos Anticipados
8. Otros Activos Corrientes.
9. Propiedades, Planta y Equipo.
10. Activos Diferidos.
11. Cuentas y Documentos por Pagar.
12. Préstamos a Accionistas por Pagar
13. Obligaciones con la Administración Tributaria.
14. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
15. Anticipos Clientes.
16. Pasivo No Corriente.
17. Aumento de Capital Social. ✓



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

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

---

18. *Capital Social.*
19. *Aportes para Futuras Capitalizaciones.*
20. *Reserva Legal.*
21. *Otras Reservas*
22. *Ganancias Acumuladas*
23. *Ingresos de Actividades Ordinarias*
24. *Gastos Operacionales*
25. *Conciliación Tributaria*
26. *Eventos Subsecuentes.*

ESPACIO EN BLANCO



*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, 01 de Junio del 2015**

**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 2014, 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. X



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

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

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.

**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 2014, 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 DE 2014**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	75,18	1.301,29
Cuentas y Documentos por Cobrar		193,06	30.695,89
(-) Provisión Cuentas Incobrables		(571,54)	(571,54)
Inventarios	4	207.714,51	-
Otras Cuentas por Cobrar	5	61.679,07	61.529,07
Activos por Impuestos Corrientes	6	30.903,88	36.238,05
Servicios y Otros Pagos Anticipados	7	7.119,42	860,82
Otros Activos Corrientes	8	176.213,02	295.750,84
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>483.326,60</b>	<b>425.804,42</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	9	955.694,91	955.694,91
Instalaciones		1.266,04	1.266,04
Maquinarias y Equipos		324.702,20	324.702,20
Vehículos		4.000,00	4.000,00
Muebles y Enseres		10.132,45	8.145,93
Equipos de Oficina		3.835,76	3.835,76
Equipos de Computación y Software		9.258,58	7.876,32
<b>Total de Costo</b>		<b>1.308.889,94</b>	<b>1.305.521,16</b>
(-) Depreciación Acumulada		(105.314,39)	(71.865,16)
<b>TOTAL DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>1.203.575,55</b>	<b>1.233.656,00</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
Otros Activos Diferidos	10	38.557,40	38.557,40
(-) Amortización Acumulada		(23.007,99)	(15.346,60)
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>		<b>15.549,41</b>	<b>23.210,80</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.219.124,96</b>	<b>1.256.866,80</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>1.702.451,56</b>	<b>1.682.671,22</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Eufemia Leonor Zamora Chóez  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

<b>PASIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	11	24.639,00	93.416,49
Préstamos de Accionistas por Pagar	12	121.719,29	121.433,71
Obligaciones con Instituciones Financieras		-	77.586,53
Obligaciones con la Administración Tributaria	13	4.206,83	7.490,33
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	14	5.961,28	13.199,57
Anticipos de Clientes	15	74.812,88	-
Otras Cuentas por Pagar		-	7.956,91
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>231.339,28</b>	<b>321.083,54</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Préstamos de Accionistas por Pagar	16	701.908,29	717.894,91
Obligaciones con Instituciones Financieras		284.210,53	236.842,12
Anticipos de Clientes		-	53.800,40
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>986.118,82</b>	<b>1.008.537,43</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>1.217.458,10</b>	<b>1.329.620,97</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	18	175.800,00	40.800,00
Aportes para Futuras Capitalizaciones	19	209.000,00	209.000,00
Reserva Legal	20	956,76	930,40
Otras Reservas	21	1.512,87	1.512,87
Ganancias Acumuladas	22	97.486,58	92.433,34
Ganancia Neta del Período		237,25	8.373,63
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>484.993,46</b>	<b>353.050,24</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.702.451,56</b>	<b>1.682.671,22</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones  
**GERENTE GENERAL**



Ing. Eufemia Leonor Zamora Chóez  
**CONTADORA GENERAL**

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2014</u>	<u>Dic-31 2013</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
(+) Ventas Netas	<b>23</b>	183.191,02	245.109,51
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b><u>183.191,02</u></b>	<b><u>245.109,51</u></b>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES</b>			
Administración y Ventas		(163.282,10)	(178.762,74)
Financieros		(14.908,92)	(52.499,14)
<b>GANANCIA EN OPERACIÓN</b>		<b><u>5.000,00</u></b>	<b><u>13.847,63</u></b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Otros Ingresos		-	1.111,61
<b>GANANCIA ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b><u>5.000,00</u></b>	<b><u>14.959,24</u></b>
(-) 15% Participación Trabajadores	<b>25</b>	(750,00)	(2.243,89)
<b>Ganancia Después de Part. Trabajadores</b>		<b><u>4.250,00</u></b>	<b><u>12.715,35</u></b>
(+) Gastos no Deducibles	<b>25</b>	13.869,94	2.790,66
<b>Saldo Ganancia Gravable</b>		<b><u>18.119,94</u></b>	<b><u>15.506,01</u></b>
(-) 22% Impuesto a la Renta	<b>25</b>	(3.986,39)	(3.411,32)
<b>Ganancia antes de Reserva Legal</b>		<b><u>263,61</u></b>	<b><u>9.304,03</u></b>
(-) Reserva Legal	<b>20</b>	(26,36)	(930,40)
<b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>		<b><u>237,25</u></b>	<b><u>8.373,63</u></b>

**Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.**

  
 Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Eufemia Leonor Zamora Chóez  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS		OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA LEGAL		GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012</b>	40,800,00	209,000,00	-	-	1,512,87	94,317,27	211,56	211,56	345,841,70	
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>										
TRANSFERENCIA GANANCIA 2012	-	-	-	-	-	211,56	(211,56)	-	-	
AJUSTES A CUENTAS PATRIMONIALES	-	-	-	-	-	(2,095,49)	-	-	(2,095,49)	
RESERVA LEGAL	-	-	-	930,40	-	-	-	-	930,40	
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-	-	-	-	-	-	8,373,63	8,373,63	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	40,800,00	209,000,00	930,40	-	1,512,87	92,433,34	8,373,83	8,373,83	353,050,24	
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>										
TRANSFERENCIA GANANCIA 2013	-	-	-	-	-	8,373,63	(8,373,63)	-	-	
AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL (Ver Nota No. 17)	135,000,00	-	-	-	-	-	-	-	135,000,00	
AJUSTES LIQUIDACION ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2013	-	-	-	-	-	(3,320,39)	-	-	(3,320,39)	
RESERVA LEGAL	-	-	-	26,36	-	-	-	-	26,36	
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-	-	-	-	-	-	237,25	237,25	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	175,800,00	209,000,00	956,76	-	1,512,87	97,486,58	237,25	237,25	484,993,46	

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones  
 GERENTE GENERAL

Ing. Eufemia Leonor Zamora Chóez  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<u>Dic-31 2014</u>	<u>Dic-31 2013</u>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Ganancia Neta del Período</b>	<b>237,25</b>	<b>8.373,63</b>
<b>Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:</b>		
Provisión Cuentas Incobrables	-	274,49
Reclasificación de Propiedades, Planta y Equipos	-	88.051,45
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipos	33.449,23	32.738,53
Amortizaciones	7.661,39	7.686,73
Aumento de Capital Social	135.000,00	-
Disminución en Ganancias Acumuladas	(3.320,39)	(2.095,49)
Reserva Legal	26,36	930,40
<b>Variación en los Activos (Aumento), o Disminución</b>		
Cuentas y Documentos por Cobrar	30.502,83	(10.963,09)
Inventarios	(207.714,51)	-
Otras Cuentas por Cobrar	(150,00)	3.146,80
Activos por Impuestos Corrientes	5.334,17	1.268,83
Servicios y Otros Pagos Anticipados	(6.258,60)	(760,82)
Otros Activos Corrientes	119.537,82	(88.036,33)
Otros Activos Diferidos	-	(300,00)
<b>Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)</b>		
Cuentas y Documentos por Pagar	(68.777,49)	(52.823,26)
Préstamos de Accionistas por Pagar	(15.701,04)	(41.063,22)
Obligaciones con Instituciones Financieras	-	77.586,53
Obligaciones con la Administración Tributaria	(3.283,50)	3.523,33
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	(7.238,29)	1.212,89
Otras Cuentas por Pagar	(7.956,91)	(3.750,73)
Anticipos de Clientes	21.012,48	49.395,00
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>32.360,80</u></b>	<b><u>74.395,67</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(3.368,78)	(14.096,03)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b><u>(3.368,78)</u></b>	<b><u>(14.096,03)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones con Instituciones Financieras	(30.218,12)	(63.157,88)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>(30.218,12)</u></b>	<b><u>(63.157,88)</u></b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:</b>		
(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	(1.226,10)	(2.858,24)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	1.301,29	4.159,52
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>75,18</u></b>	<b><u>1.301,29</u></b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Eufemia Leonor Zamora Chóez  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DEL 2014**

**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 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. 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.*

**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.*

**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 2014 es como se detalla a continuación:*

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Bancos</b>		
<i>Banco Internancional Cta. 7000044307</i>	12.90	12.90
<i>Banco del Pichincha Cta. 2201652800</i>	62.28	-
<i>Banco del Pichincha Cta. 3162833704</i>	-	1,277.05
<i>Banco Produbanco Cta. 0230300247</i>	-	11.34
<b>TOTAL</b>	<b>75.18</b>	<b>1,301.29</b>

*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.*

**ESPACIO EN BLANCO**

#### 4. INVENTARIOS.-

El saldo al 31 de diciembre del 2014 de la cuenta Inventarios es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Inventarios</b>		
Urbanizacion Los Girasoles	207.714,51	-
<b>TOTAL</b>	<b>207.714,51</b>	<b>-</b>

Valores que corresponden a terrenos disponibles para la venta en el proyecto "Urbanización los Girasoles", ubicada en el tramo III de la Vía Circunvalación diagonal al Complejo Turístico Tierra Dorada los mismos que se devengarán en el momento de la facturación y entrega de la respectiva de compra venta.

#### 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 del 2014 el saldo de Otras Cuentas por Cobrar corresponde a:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Otras Cuentas por Cobrar	61,679.07	61,529.07
<b>TOTAL</b>	<b>61,679.07</b>	<b>61,529.07</b>

Valores pendientes por cobrar de años anteriores por préstamos a terceros que no han generado intereses y que según la administración serán recuperados en el siguiente periodo económico.

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

El saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre de 2014 es:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Credito Tributario Renta</i>	12,386.19	10,993.35
<i>Anticipo Impuesto a la Renta</i>	7,183.32	6,731.72
<i>IVA Crédito Tributario</i>	11,334.37	18,512.98
<b>TOTAL</b>	<b>30,903.88</b>	<b>36,238.05</b>

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. X

## 7. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-**

Saldo al 31 de diciembre del 2014 correspondiente Servicios y Otros Pagos Anticipados.

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Servicios y Otros Pagos Anticipados</b> <i>Anticipos Proveedores</i>	7,119.42	860.82
<b>TOTAL</b>	<b>7,119.42</b>	<b>860.82</b>

Está conformado por Anticipos entregados a proveedores por compra de bienes y servicios que serán liquidados a corto plazo. X

## 8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-

Durante el ejercicio económico terminado a Diciembre 31 del 2014 el saldo de Otros Activos Corrientes corresponde a:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
<b>Otros Activos Corrientes</b>			
Urbanizacion los Girasoles		-	207,714.51
Proyecto Urbanizacion los Girasoles	a)	176,213.02	88,036.33
<b>TOTAL</b>		<b>176,213.02</b>	<b>295,750.84</b>

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

## 9. 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 2014 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo:

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2014)

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/13	Adiciones	Ventas	Saldo al 31/12/14	% DEPREC.
<b>COSTO</b>					
<b>NO DEPRECIABLES</b>					
Terrenos	955.694,91	-	-	955.694,91	
<b>DEPRECIABLES</b>					
Instalaciones	1.266,04	-	-	1.266,04	10
Maquinarias y Equipos	324.702,20	-	-	324.702,20	20
Vehiculos	4.000,00	-	-	4.000,00	10
Muebles y Enseres	8.145,93	1.986,52	-	10.132,45	10
Equipos de Oficina	3.835,76	-	-	3.835,76	10
Equipos de Computación y Software	7.876,32	1382,26	-	9.258,58	33
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.305.521,16</b>	<b>3.368,78</b>	<b>-</b>	<b>1.308.889,94</b>	
<b>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(71.865,16)</b>	<b>(33.449,23)</b>	<b>-</b>	<b>(105.314,39)</b>	
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>1.233.656,00</b>	<b>(30.080,45)</b>	<b>-</b>	<b>1.203.575,55</b>	

**10. ACTIVO DIFERIDO.-**

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

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Activo Diferido</b>		
Otros Activos Diferidos	38,557.40	38,557.40
(-) Amortización Acumulada	(23,007.99)	(15,346.60)
<b>TOTAL</b>	<b>15,549.41</b>	<b>23,210.80</b>

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. X

ESPACIO EN BLANCO

## 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

La cuenta contable Cuentas y Documentos por Pagar a Diciembre 31 del 2014 son:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>			
Cheques Pendientes		-	85.150,75
Proveedores Varios	a)	24.639,00	8.265,74
<b>TOTAL</b>		<b>24.639,00</b>	<b>93.416,49</b>

a) Obligaciones pendientes de pagos a proveedores por la compra debienesy servicios prestados. Con vencimientos corrientes.

## 12. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS POR PAGAR.-

Al 31 de Diciembre del 2014 la cuenta Préstamos de Accionistas por Pagar está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Préstamos de Accionistas por Pagar	121,719.29	121,433.71
<b>TOTAL</b>	<b>121,719.29</b>	<b>121,433.71</b>

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 ha generado intereses.

### 13. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2014 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Retenciones en la Fuente	a)	220.44	727.24
Impuesto a la Renta (2014)		3,986.39	3,411.32
Anticipo Impuesto a la Renta año 2012		-	3,351.77
<b>TOTAL</b>		<b>4,206.83</b>	<b>7,490.33</b>

- 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.

### 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 2014. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Décimo Tercer Sueldo	a)	362.73	206.64
Décimo Cuarto Sueldo		1,303.33	874.50
Vacaciones		1,583.39	1,583.39
Utilidad 15% Trabajadores		750.00	2,243.89
Fondos de Reservas		1,021.63	1,021.63
Aportes Patronal		528.86	301.28
Aporte Personal		411.34	231.85
Otras Provisiones		-	6,736.39
<b>TOTAL</b>			<b>5,961.28</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.

### 15. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

Saldo contable al 31 de Diciembre del 2014 correspondiente a Anticipo Clientes.

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
<b>Anticipos de Clientes</b>			-
<i>Gobierno Provincial de Manabí</i>	a)	49.400,00	
<i>Clientes Urbanizacion Girasoles</i>	b)	25.412,88	
<b>TOTAL</b>		<b>74.812,88</b>	-

- a) Corresponde a valores por Anticipo recibidos por el Gobierno Provincial de Manabí según contrato para la adquisición de material pétreo para Manta y Montecristi dentro del proceso de emergencia No. GPM-003-2013 del 24 de Abril del 2013.
- b) Valores recibidos por varios clientes por concepto de anticipos para adquirir terrenos en la Urbanización los Girasoles respaldados con escrituras públicas de promesa de compra-venta. X

### 16. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente presenta las siguientes cuentas a Diciembre 31 de 2014:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
<b>Prestamos de Accionista por Pagar</b>	a)	701.908,29	717.894,91
<b>Obligaciones con Instituciones Financieras</b> <i>Corporación Financiera Nacional</i>	b)	284.210,53	236.842,12
<b>Cuentas por Pagar L/P</b>		-	53.800,40
<b>TOTAL</b>		<b>986.118,82</b>	<b>1.008.537,43</b>

- 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 ha generado intereses hasta la presente fecha.
- 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. Un detalle de las obligaciones con instituciones financieras locales es el siguiente:

DETALLE	VALORES
<b>Obligaciones con Instituciones Financieras</b>	
<b>Corporación Financiera Nacional</b>	
Saldo Inicial	236,842.12
Cargos a Pasivo en el año	-
Valores Pagados en el año	(15,789.47)
Valores reclasificado de corriente a no corriente	63,157.88
<b>TOTAL</b>	<b>284,210.53</b>

## 17. AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL.-

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 06 de Junio del 2012 y Escritura Pública celebrada ante la Notaría Pública Primera del cantón Manta con fecha 20 de Julio de 2012, resuelven aprobar el Aumento de Capital y Reforma del Estatuto de la **COMPAÑÍA INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. "INOSCAR"**, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta, con fecha 22 de Enero de 2014.

La composición del nuevo paquete accionario quedó definida de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL ACTUAL	CAPITAL SUSCRITO	PAGADO CREDITO	TOTAL CAPITAL	NÚMERO DE ACCIONES
Oscar Rivas Falcones	40,798	135,000	135,000	175,798	175,798
Javier Rivas Falcones	1	-	-	1	1
María Elena Majao	1	-	-	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>40,800</b>	<b>135,000</b>	<b>135,000</b>	<b>175,800</b>	<b>175,800</b>

## 18. 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 2014, el Capital Social de la Compañía está conformado por 175.798.00 acciones ordinarias y nominativas, de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>%</b>	<b>Valor Total USD</b>
<i>Rivas Falcones Oscar Ernesto</i>	<i>Ecuador</i>	<i>99.99886</i>	<i>175,798.00</i>
<i>Majao Rendón María Elena</i>	<i>Ecuador</i>	<i>0.00057</i>	<i>1.00</i>
<i>Rivas Falcones Javier Roberto</i>	<i>Ecuador</i>	<i>0.00057</i>	<i>1.00</i>
<b>TOTAL</b>		<b>100.00</b>	<b>175,800.00</b>

## 19. APORTES ACCIONISTAS FUTURAS CAPITALIZACIONES.-

- Representa a los aportes de los accionistas para ser capitalizados. El saldo contable al 31 de Diciembre de 2014 es de \$ 209,000.00.

## 20. 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.

La compañía provisionó al 31 de Diciembre del 2014, el valor de \$ 26.36

#### 24. GASTOS OPERACIONALES.-

Un detalle de Gastos operacionales por su Naturaleza, según libros contables (Administración, Ventas) y Financieros, es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b><u>(-) Administración y Ventas</u></b>	
Sueldos y Salarios y demás Remuneraciones	(50,531.94)
Aporte a la Seguridad Social	(9,287.06)
Fondos de Reserva	(140.14)
Beneficios Sociales	(4,366.00)
Honorarios Otros Profesionales	(6,055.51)
Servicios Prestados	(6,475.51)
Otros Gasto Personal	(610.57)
Mantenimiento y Reparación	(10,704.29)
Combustible	(4,000.00)
Transporte	(1,761.50)
Suministros y Materiales de Oficina	(3,430.62)
Registro de la Propiedad	(330.00)
Amortizaciones	(7,661.39)
Impuestos y Contribuciones	(2,745.61)
Servicios Básicos	(2,504.68)
Publicidad	(1,513.20)
Movilización	(87.50)
IVA cargado al Gasto	(7.30)
Gastos Varios	(3,750.11)
Depreciación	(33,449.23)
Gastos no Deducibles	(13,869.94)
<b>TOTAL</b>	<b>(163,282.10)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b><u>(-) Financieros</u></b>	
Gastos Financieros	(627.54)
Chequeras	(27.00)
Intereses Financieros	(14,254.38)
<b>TOTAL</b>	<b>(14,908.92)</b>

## 25. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2014, la determinación del 15% Participación de Trabajadores, del Impuesto a la Renta Causado y del Saldo a Favor del Contribuyente es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>Utilidad Contable</b>	<b>5.000,00</b>
<b>Menos:</b>	
15% Participación de Trabajadores	750,00
<b>Más:</b>	
Gastos No Deducibles Locales	13.869,94
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b>	<b>18.119,94</b>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>3.986,39</b>

### CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>3.986,39</b>
<b>Menos:</b>	
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	8.371,85
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	<b>-</b>
<b>Más:</b>	
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	1.188,53
<b>Menos:</b>	
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	1.086,89
Crédito Tributario de Años Anteriores	1.188,54
<b>SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	<b>-</b>
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>1.086,90</b>

**26. 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**