



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:

2015

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. Cuentas y Documentos por Cobrar – Provisión Cuentas Incobrables.
5. Inventarios.
6. Otras Cuentas por Cobrar.
7. Activos por Impuestos Corrientes.
8. Servicios y Otros Pagos Anticipados.
9. Otros Activos Corrientes.
10. Propiedades, Planta y Equipo.
11. Activos Diferidos.
12. Cuentas y Documentos por Pagar.
13. Préstamos a Accionistas por Pagar.
14. Obligaciones con la Administración Tributaria.
15. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
16. Otras Cuentas por Pagar. X



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
RNAE 626 - RUC 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

17. *Pasivo No Corriente.*
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 Externa
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, 08 de Agosto del 2016

**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 2015, 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.



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 2015, 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**

INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

		NOTAS	
		Dic-31	Dic-31
ACTIVO		2015	2014
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	566,02	75,18
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	9.027,72	193,06
(-) Provisión Cuentas Incobrables	4	(661,82)	(571,54)
Inventarios	5	207.714,51	207.714,51
Otras Cuentas por Cobrar	6	3.964,57	61.679,07
Activos por Impuestos Corrientes	7	27.057,83	30.903,88
Servicios y Otros Pagos Anticipados	8	2.210,67	7.119,42
Otros Activos Corrientes	9	208.039,76	176.213,02
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		457.919,26	483.326,60
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10		
Terrenos		496.955,70	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		14.332,31	10.132,45
Equipos de Oficina		11.425,05	3.835,76
Equipos de Computación y Software		11.146,46	9.258,58
Total de Costo		863.827,76	1.308.889,94
(-) Depreciación Acumulada		(137.062,10)	(105.314,39)
TOTAL DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		726.765,66	1.203.575,55
ACTIVO DIFERIDO	11		
Otros Activos Diferidos		54.636,27	38.557,40
(-) Amortización Acumulada		(30.030,94)	(23.007,99)
TOTAL ACTIVO DIFERIDO		24.605,33	15.549,41
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		751.370,99	1.219.124,96
TOTAL DE ACTIVO		1.209.290,25	1.702.451,56

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

OSCAR RIVAS S.A.
 INMOBILIARIA
 R.U.C. 17776001

Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones
 GERENTE GENERAL

Eufemia Leonor Zamora Chóez

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 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

		<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2015</u>	<u>Dic-31</u> <u>2014</u>
<u>PASIVO</u>				
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Cuentas y Documentos por Pagar	12		12.748,59	24.639,00
Préstamos de Accionistas por Pagar	13		149.125,69	121.719,29
Obligaciones con la Administración Tributaria	14		4.050,70	4.206,83
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	15		5.177,89	5.961,28
Anticipos de Clientes			-	74.812,88
Otras Cuentas por Pagar	16		1.621,37	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE			172.724,24	231.339,28
 <u>PASIVO NO CORRIENTE</u>	 17			
Préstamos de Accionistas por Pagar			243.169,08	701.908,29
Obligaciones con Instituciones Financieras			209.138,23	284.210,53
Anticipos de Clientes			101.741,51	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			554.048,82	986.118,82
 TOTAL DE PASIVO			726.773,06	1.217.458,10
 <u>PATRIMONIO</u>				
Capital Social	18		175.800,00	175.800,00
Aportes para Futuras Capitalizaciones	19		209.000,00	209.000,00
Reserva Legal	20		1.028,82	956,76
Otras Reservas	21		1.512,87	1.512,87
Ganancias Acumuladas	22		94.526,95	97.486,58
Ganancia del Período			648,55	237,25
TOTAL DE PATRIMONIO			482.517,19	484.993,46
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			1.209.290,25	1.702.451,56

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones
GERENTE GENERAL


Ing. Eufemia Leonor Zamora Chóez
CONTADORA GENERAL

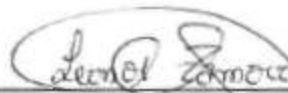
INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	NOTAS	Dic-31 2015	Dic-31 2014
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
(+) Ventas Netas	23	184.411,40	183.191,02
GANANCIA BRUTA		184.411,40	183.191,02
(-) GASTOS OPERACIONALES	24		
Administración y Ventas		(158.819,25)	(163.282,10)
Financieros		(23.847,27)	(14.908,92)
GANANCIA EN OPERACIÓN		1.744,88	5.000,00
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros Ingresos	23	3.734,97	-
GANANCIA ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		5.479,85	5.000,00
(-) 15% Participación Trabajadores	25	(821,98)	(750,00)
Ganancia Después de Part. Trabajadores		4.657,87	4.250,00
(+) Gastos no Deducibles	24	13.238,78	13.869,94
Saldo Ganancia Gravable		17.896,65	18.119,94
(-) 22% Impuesto a la Renta	25	(3.937,26)	(3.986,39)
Ganancia antes de Reserva Legal		720,61	263,61
(-) Reserva Legal	20	(72,06)	(26,36)
GANANCIA DEL PERÍODO		648,55	237,25

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 2015 (Expresado en Dólares Americanos)							
DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	40.800,00	209.000,00	930,40	1.512,87	92.433,34	8.373,63	353.050,24
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
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 DEL PERIODO	-	-	-	-	-	237,25	237,25
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	175.800,00	209.000,00	956,76	1.512,87	97.486,58	237,25	484.993,46
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
TRANSFERENCIA GANANCIA 2014	-	-	-	-	237,25	(237,25)	-
AJUSTES LIQUIDACION ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2014	-	-	-	-	(3.196,88)	-	(3.196,88)
RESERVA LEGAL	-	-	72,06	-	-	-	72,06
GANANCIA DEL PERIODO	-	-	-	-	-	648,55	648,55
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	175.800,00	209.000,00	1.028,82	1.512,87	94.526,95	648,55	482.517,19

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones
GERENTE GENERAL



Ing. Eufemia Leónor Zamora Chóez
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	Dic-31 2015	Dic-31 2014
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia Neta del Período	648,55	237,25
Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:		
Provisión Cuentas Incobrables	90,28	-
Ajuste de Propiedades, Planta y Equipo	458.739,21	-
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipos	31.747,71	33.449,23
Amortizaciones	7.022,95	7.661,39
Aumento de Capital Social	-	135.000,00
Disminución en Ganancias Acumuladas	(3.196,88)	(3.320,39)
Reserva Legal	72,06	26,36
Variación en los Activos (Aumento), o Disminución		
Cuentas y Documentos por Cobrar	(8.834,66)	30.502,83
Inventarios	-	(207.714,51)
Otras Cuentas por Cobrar	57.714,50	(150,00)
Activos por Impuestos Corrientes	3.846,05	5.334,17
Servicios y Otros Pagos Anticipados	4.908,75	(6.258,60)
Otros Activos Corrientes	(31.826,74)	119.537,82
Otros Activos Diferidos	(16.078,87)	-
Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)		
Cuentas y Documentos por Pagar	(11.890,41)	(68.777,49)
Préstamos de Accionistas por Pagar	(431.332,81)	(15.701,04)
Obligaciones con la Administración Tributaria	(156,13)	(3.283,50)
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	(783,39)	(7.238,29)
Otras Cuentas por Pagar	1.621,37	(7.956,91)
Anticipos de Clientes	26.928,63	21.012,48
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	89.240,17	32.360,80
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(13.677,03)	(3.368,78)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(13.677,03)	(3.368,78)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones con Instituciones Financieras	(75.072,30)	(30.218,12)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(75.072,30)	(30.218,12)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:		
VARIACIÓN DEL EFECTIVO	490,84	(1.226,10)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	75,18	1.301,29
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	566,02	75,18

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 DE 2015

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 04 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, Valores y Seguros. 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 Mayo del 2015, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Manta.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Manta, Parroquia Tarqui calle 115 Avenida 108, Referencia Ubicación a una cuadra de Placa Centro Macisa. 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 son reconocidas cuando la compañía ha cumplido con la entrega del bien o servicio y ha procedido a la correspondiente facturación.

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.*

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 las ventas de material pétreo, 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 y son cargados a la cuenta de resultados.

i. Impuesto a la Renta.-

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

ESPACIO EN BLANCO

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

Los saldos de la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo al 31 de Diciembre de 2015 es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Bancos		
Banco Internancional Cta. 7000044307	12,90	12,90
Banco del Pichincha Cta. 2201652800	-	62,28
Banco nacional de Fomensto Cta.Ah.4006883200	553,12	-
TOTAL	566,02	75,18

Constituyen 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 – PROVISION CUENTAS INCOBRABLES.-

Al 31 de Diciembre de 2015 el saldo de la Cuentas y Documentos por Cobrar corresponde a:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Cuentas por Cobrar Clientes	9.027,72	193,06
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(661,82)	-
TOTAL	8.365,90	193,06

Corresponden valores facturados pendientes por cobrar a clientes locales, originados por las ventas de material pétreo Con vencimientos corrientes.

5. INVENTARIOS.-

El saldo al 31 de Diciembre de 2015 de la cuenta Inventarios es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Inventarios		
Urbanización Los Girasoles	207.714,51	207.714,51
TOTAL	207.714,51	207.714,51

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 del respectivo documento de compra venta. X

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 de 2015 el saldo de Otras Cuentas por Cobrar corresponde a:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Otras Cuentas por Cobrar	3.964,57	61.679,07
TOTAL	3.964,57	61.679,07

Constituyen valores por retenciones judiciales a la compañía, establecido por el Juzgado de Coactiva de la Corporación Financiera Nacional dentro del proceso coactivo No. 129-2015. X

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

El saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre de 2015 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Credito Tributario Renta	1.086,90	12.386,19
Credito Tributario Ret.Fte. 2015	2.638,90	-
Anticipo Impuesto a la Renta	7.414,24	7.183,32
Crédito Tributario IVA	12.784,37	11.334,37
IVA en Compra	3.133,42	-
TOTAL	27.057,83	30.903,88

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.

8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

A Diciembre 31 de 2015 los saldos de Servicios y Otros Pagos Anticipados corresponden a:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Servicios y Otros Pagos Anticipados			
Anticipos Proveedores	a)	1.147,45	7.119,42
Seguros	b)	963,22	-
Prestamos Empleados		100,00	-
TOTAL		2.210,67	7.119,42

a) Conformen valores entregados por anticipos a proveedores por compra de bienes y servicios que serán liquidados a corto plazo.

b) Pagos realizados por anticipado a la Compañía Alianza Seguros y Reaseguros S.A. para cubrir posibles siniestros de equipos y maquinarias según póliza No. 28D-0008040 con fecha de vigencia desde el 30 Diciembre de 2015 hasta el 30 Diciembre de 2016.

9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-

Los saldos contables de Otros Activos Corrientes al 31 de Diciembre 2015 corresponde a:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Otros Activos Corrientes		
Proyecto Urbanización los Girasoles	139.503,33	176.213,02
Proyecto la Cantera	68.536,43	-
TOTAL	208.039,76	176.213,02

Valores que constituyen costos y gastos efectuados en años anteriores y del presente ejercicio del proyecto de la Urbanización los Girasoles y la Cantera, según la administración estos valores serán devengados a resultados en el momento que se efectuó la venta de los terrenos de la urbanización y que se genere ingresos operacionales en la cantera.

ESPACIO EN BLANCO

10. 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.

Mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de Diciembre de 2015, los accionistas resuelven reconsiderar el avalúo del valor del Activo Cantera los Corrales registrado contablemente por un valor de \$ 955.694.91 por el valor de \$496.995.70 tomando como base la Certificación del Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi de fecha 07 de Septiembre de 2015, que certifica que en los archivos de predios rurales del cantón Montecristi se encuentra registrada una propiedad de la Compañía Inmobiliaria Oscar Rivas, ubicado en los Corrales asignada con la clave catastral 130950020101014000, figurando con el avalúo municipal de \$496.995.70 dólares americanos. La compañía procede a efectuar el ajuste a la cuenta Terrenos con su contrapartida Cuenta por Pagar Accionista.

La empresa mantiene al 31 de Diciembre de 2015 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo: 

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2015).

INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/14	Adiciones	Ajuste y Reclasificación	Saldo al 31/12/15	% DEPREC.
<u>COSTO</u>					
<u>NO DEPRECIABLES</u>					
Terrenos	955.694,91	-	(458.739,21)	496.955,70	
<u>DEPRECIABLES</u>					
Instalaciones	1.266,04	-	-	1.266,04	10
Maquinarias y Equipos	324.702,20	-	-	324.702,20	20
Vehículos	4.000,00	-	-	4.000,00	10
Muebles y Enseres	10.132,45	4.199,86	-	14.332,31	10
Equipos de Oficina	3.835,76	7.589,29	-	11.425,05	10
Equipos de Computación y Software	9.258,58	1.887,88	-	11.146,46	33
SUBTOTAL	1.308.889,94	13.677,03	(458.739,21)	863.827,76	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(105.314,39)	(31.747,71)	-	(137.062,10)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.203.575,55	(18.070,68)	(458.739,21)	726.765,66	

11. ACTIVO DIFERIDO.-

Los saldos de Activos Diferidos comprende el siguiente rubro contable, el mismo que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Activo Diferido		
Otros Activos Diferidos	54.636,27	38.557,40
(-) Amortización Acumulada	(30.030,94)	(23.007,99)
TOTAL	24.605,33	15.549,41

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

ESPACIO EN BLANCO

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

Las Cuentas y Documentos por Pagar a Diciembre 31 de 2015 se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Cuentas y Documentos por Pagar		
Proveedores Varios		24.639,00
Edwin Murillo Gilces	3.732,90	
Lubricantes "MM"	6.772,87	
Angel Murillo Llor "Lubricantes LM"	597,49	
Proveedores Varios	1.645,33	
TOTAL	12.748,59	24.639,00

Obligaciones pendientes de pagos a proveedores por la compra de bienes y servicios prestados. Con vencimientos corrientes.

13. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS POR PAGAR.-

A Diciembre 31 de 2015 la cuenta Préstamos de Accionistas por Pagar está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Préstamos de Accionistas por Pagar	149.125,69	121.719,29
TOTAL	149.125,69	121.719,29

Corresponden a valores pendientes por cancelar de años anteriores y del presente ejercicio económico por préstamos otorgados por el accionista Abg. Oscar Rivas, utilizados como capital operativo de la compañía, el mismo que no ha generado intereses.

14. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2015 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Retenciones de IVA		65,20	-
Retenciones en la Fuente		48,24	220,44
Impuesto a la Renta (2015)	a)	3.937,26	3.986,39
TOTAL		4.050,70	4.206,83

- a) Constituye a la provisión para el Impuesto a la Renta Causado de Sociedades, que la compañía calculó con la tarifa de impuesto a la renta (22%) de acuerdo con la normativa tributaria vigente, aplicable a las ganancias gravables del período. (Ver nota explicativa No. 25).

15. 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 de 2015. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Décimo Tercer Sueldo		187,20	362,73
Décimo Cuarto Sueldo		1.475,00	1.303,33
Vacaciones		862,86	1.583,39
Utilidad 15% Trabajadores	a)	821,98	750,00
Fondos de Reservas		1.021,63	1.021,63
Aportes Patronal		455,19	528,86
Aporte Personal		354,03	411,34
TOTAL		5.177,89	5.961,28

- a) Valor correspondiente a la Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga. (Ver nota explicativa No. 25).

16. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-

Al 31 de Diciembre de 2015 la cuenta Otros Pasivos Corrientes está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2015
Acreedores Varios	1.621,37
TOTAL	1.621,37

Representan a valores pendientes por pagar a terceros del presente ejercicio económico. Con vencimientos corrientes.

17. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente presenta las siguientes cuentas a Diciembre 31 de 2015:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Préstamos de Accionistas por Pagar	a)	243.169,08	701.908,29
Obligaciones con Instituciones Financieras Corporación Financiera Nacional	b)	209.138,23	284.210,53
Anticipo de Clientes	c)		
Gobierno Provincial de Manabí		49.400,00	-
Clientes Urbanización los Girasoles		52.341,51	-
TOTAL		554.048,82	986.118,82

- a) Valores correspondiente a ejercicios anteriores, cuenta a la cual se realiza ajuste de baja por reconsiderar el valor del costo de la aportación del Terreno de la Cantera (Los Corrales) a la compañía, por el Abg. Oscar Rivas. En Junta de accionista de fecha 18 de Diciembre de 2015, se resuelve tomar como referencia el avalúo que indica el certificado del Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi por un valor de \$496.995.70, por lo cual se autoriza que se realice la transacción contable

a los valores registrados con crédito en la cuenta del accionista Abg. Oscar Rivas cuyo valor no ha generado intereses hasta la presente fecha.

- b) Representan obligaciones financieras consideradas por la administración como no corrientes con la Corporación Financiera Nacional (CFN) a 6 años plazo con intereses del 9.18% anual, pagadero en cuotas trimestrales. Cabe indicar que el Juzgado de Coactiva de la Corporación Financiera Nacional sigue un proceso coactivo con No. 129-2015 por declararse en plazo vencido mediante resolución No. OS-M-00120 del 03 de Octubre de 2014. Al cierre de la auditoría la administración indica que existe la posibilidad de llegar a un acuerdo con la institución bancaria refinanciando la deuda adquirida. Un detalle del movimiento de la obligación financieras en mención es el siguiente:

DETALLE	VALORES
Obligaciones con Instituciones Financieras	
Corporación Financiera Nacional	
Saldo Inicial	-
Cargos a Pasivo en el año	284.210,53
Valores Pagados en el año	(75.072,30)
TOTAL	209.138,23

c) **Anticipos de Clientes.**

- Corresponde a valores de años anteriores, recibidos como anticipos por el Gobierno Provincial de Manabí según contrato para la entrega de material pétreo para Manta y Montecristi dentro del proceso de emergencia No. GPM-003-2013 del 24 de Abril del 2013. Valores que no han podido devengarse a pesar de que la compañía cumplió con el contrato, ya que en el Gobierno Provincial de Manabí, no proceden a cumplir con el requisito de aprobación de la planilla entregada, se ha indicado a la compañía que las razones del atraso es por cambios de funcionarios en la institución Pública.
- Valores recibidos en años anteriores y del presente ejercicio económico de clientes por concepto de anticipos para adquirir terrenos en la Urbanización los Girasoles respaldados con escrituras públicas de promesa de compra-venta. X

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 de 2015, el Capital Social de la Compañía está conformado por 175.800.00 acciones ordinarias y nominativas, de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

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

19. APORTES ACCIONISTAS FUTURAS CAPITALIZACIONES.-

Representa a los aportes de los accionistas para ser capitalizados. El saldo contable al 31 de Diciembre de 2015 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.

El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Reserva Legal		959,76
Saldo al inicio de año	956,76	-
(+) Incremento del año	72,06	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	1.028,82	959,76

21. OTRAS RESERVAS.-

Saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015.

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Otras Reservas		
Saldo al inicio de año	1.512,87	1.512,87
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	1.512,87	1.512,87

22. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2015 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Ganancias Acumuladas		
Saldo al inicio de año	97.486,58	92.433,34
(+) Transferencias de Resultados	237,25	8.373,63
(-) Ajustes en el Año	(3.196,88)	(3.320,39)
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	94.526,95	97.486,58

El ajuste realizado a la cuenta Ganancias Acumulada resulta de absorber la diferencia que se dio de baja al saldo de las dos cuotas del anticipo de Impuesto a la Renta del año 2014.

23. VENTAS NETAS.-

El saldo contable de las Ventas Netas que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Ventas Netas		
Ventas con Tarifa 12%	153.925,00	173.963,48
Ventas con Tarifa 0%	30.486,40	-
Intereses Ganados	20,44	20,23
Otros Ingresos	3.714,53	9.207,31
TOTAL	188.146,37	183.191,02

ESPACIO EN BLANCO

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	
	2015	2014
<u>(-) Administración y Ventas</u>		
Sueldos y Salarios y demás Remuneraciones	(48.776,43)	(50.531,94)
Aporte a la Seguridad Social	(9.614,14)	(9.287,06)
Fondos de Reserva	(313,87)	(140,14)
Beneficios Sociales	(4.458,37)	(4.366,00)
Honorarios Profesionales	(5.566,63)	(6.055,51)
Servicios Prestados	(3.311,45)	(6.475,51)
Alimentación y refrigerios	(949,85)	-
Gastos Médicos	(309,05)	-
Otros gastos personal	-	(610,57)
Mantenimiento y Reparación	(2.492,88)	(10.704,29)
Combustible y Lubricantes	(6.173,97)	(4.000,00)
Transporte	(1.018,58)	(1.761,50)
Suministros y Materiales de Oficina	(1.088,67)	(3.430,62)
Registro de la Propiedad	(7,00)	(330,00)
Amortizaciones	(7.022,95)	(7.661,39)
Impuestos y Contribuciones	(15.273,61)	(2.745,61)
Servicios Básicos	(1.751,83)	(2.504,68)
Publicidad	-	(1.513,20)
Movilización	-	(87,50)
IVA cargado al Gasto	(1,75)	(7,30)
Gastos Varios	(5.701,63)	(3.750,11)
Depreciación	(31.747,71)	(33.449,23)
Gastos no Deducibles	(13.238,88)	(13.869,94)
TOTAL	(158.819,25)	(163.282,10)

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
<u>(-) Financieros</u>		
Gastos Financieros	(20,53)	(627,54)
Otros Gastos Financieros	(15.445,80)	-
Chequeras	-	(27,00)
Intereses Financieros	(8.380,94)	(14.254,38)
TOTAL	(23.847,27)	(14.908,92)

25. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2015, 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	
	2015	2014
Utilidad Contable	5.479,85	5.000,00
Menos:		
15% Participación de Trabajadores	821,98	750,00
Más:		
Gastos No Deducibles Locales	13.238,78	13.869,94
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	17.896,65	18.119,94
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	3.937,26	3.986,39

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

22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	3.937,26	3.986,39
Menos:		
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	8.501,12	8.371,85
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	-	-
Más:		
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	1.086,88	1.188,53
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	2.638,90	1.086,89
Crédito Tributario de Años Anteriores	1.086,90	1.188,54
TOTAL IMPUESTO A PAGAR	-	-
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	2.638,92	1.086,90

26. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Al 31 de Diciembre de 2015 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.