

*MAR*

*Don Mario M. Anchundia Reyes*

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:**

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



**POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:**  
**2016**

**EXAMINADO POR:**

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

3342

Empresa Marandíes y Asociados

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

## **CONTENIDO:**

### **➤ INFORME DEL AUDITOR EXTERNO 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 de Accionistas por Pagar.
14. Obligaciones con la Administración Tributaria.
15. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
16. Otras Cuentas por Pagar.

MAR

Don Mary W. Arce

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

17. Pasivo No Corriente.
18. Capital Social.
19. Aportes Accionistas para Futuras Capitalizaciones.
20. Reserva Legal
21. Otras Reservas.
22. Ganancias Acumuladas.
23. Ingresos de Actividades Ordinarias
24. Costo de Venta
25. Gastos Operacionales.
26. Otros Ingresos
27. Conciliación Tributaria.
28. Eventos Subsecuentes.

Informe sobre el Cumplimiento con la Unidad de Análisis Financiero y Económico  
(UAFE).

ESPACIO EN BLANCO

MAR

*Carre. Mary M. Archundia Rivas*

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

**INFORME DE AUDITORIA EXAMINADO POR EL AUDITOR EXTERNO**  
**INDEPENDIENTE**

**A los Accionistas de:**

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

**1. Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros de la **COMPAÑIA INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A INOSCAR.**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2015, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 08 Agosto de 2016 fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la **COMPAÑIA INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A INOSCAR.**, al 31 de diciembre de 2016, así como sus estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

**2. Fundamento de la opinión:**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la **COMPAÑIA INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A INOSCAR.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**3. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros:**

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

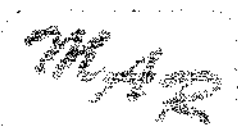
En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en funcionamiento utilizando dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones.

La dirección de la compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la compañía.

**4. Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las normas internacionales de auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el auditor. Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a



Oscar Mary Añorondia Reyes

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

la situación presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía

Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables reveladas en los estados financieros presentados por la administración.

Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro informe de auditoría.

Informamos a la administración de la compañía los hallazgos significativos así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

**5. Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación e informe con relación a actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades si se llegaren a detectar en el desarrollo de nuestro encargo de auditoría y que ha sido requerido en el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016 correspondientes a la **COMPAÑIA INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A INOSCAR.**, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, Septiembre 05 de 2017

  
**OSCAR MARY AÑORONDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RUC: 1305016089001**

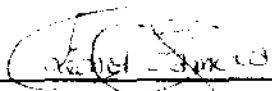
**No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626**

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)**

|                                              |   | <b>NOTAS</b>     |                  |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
|                                              |   | Dic-31<br>2016   | Dic-31<br>2015   |
| <b>ACTIVO</b>                                |   |                  |                  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                      |   |                  |                  |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo          | 3 | 81               | 566              |
| Cuentas y Documentos por Cobrar              | 4 | 9,809            | 9,028            |
| (-) Provisión Cuentas Incobrables            | 4 | (760)            | (662)            |
| Inventarios                                  | 5 | 207,715          | 207,715          |
| Otras Cuentas por Cobrar                     | 6 | 8,515            | 3,965            |
| Activos por Impuestos Corrientes             | 7 | 21,578           | 27,058           |
| Servicios y Otros Pagos Anticipados          | 8 | 10,197           | 2,211            |
| Otros Activos Corrientes                     | 9 | 208,040          | 208,040          |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                |   | <b>465,175</b>   | <b>457,919</b>   |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                   |   |                  |                  |
| <b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>          |   | 10               |                  |
| Terrenos                                     |   | 496,956          | 496,956          |
| Instalaciones                                |   | 1,074            | 1,266            |
| Maquinarias y Equipos                        |   | 316,091          | 324,702          |
| Vehículos                                    |   | 5,500            | 4,000            |
| Muebles y Enseres                            |   | 12,051           | 14,332           |
| Equipos de Oficina                           |   | 11,397           | 11,425           |
| Equipos de Computación y Software            |   | 5,708            | 11,146           |
| <b>Total de Costo</b>                        |   | <b>848,776</b>   | <b>863,828</b>   |
| (-) Depreciación Acumulada                   |   | (152,837)        | (137,062)        |
| <b>TOTAL DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b> |   | <b>695,939</b>   | <b>726,766</b>   |
| <b>ACTIVO DIFERIDO</b>                       |   | 11               |                  |
| Otros Activos Diferidos                      |   | 54,836           | 54,636           |
| (-) Amortización Acumulada                   |   | (37,692)         | (30,031)         |
| <b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>                 |   | <b>17,145</b>    | <b>24,605</b>    |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>             |   | <b>713,083</b>   | <b>751,371</b>   |
| <b>TOTAL DE ACTIVO</b>                       |   | <b>1,178,258</b> | <b>1,209,290</b> |

Las Notas Explicativas 3 a 11 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 2016 Y 2015**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)**

|                                                |    | <b>NOTAS</b>           |                        |
|------------------------------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                                                |    | <b>Dic-31<br/>2016</b> | <b>Dic-31<br/>2015</b> |
| <b>PASIVO</b>                                  |    |                        |                        |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                        |    |                        |                        |
| Cuentas y Documentos por Pagar                 | 12 | 15,398                 | 12,749                 |
| Préstamos de Accionistas por Pagar             | 13 | 271,475                | 149,126                |
| Obligaciones con la Administración Tributaria  | 14 | 76                     | 4,051                  |
| Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar | 15 | 4,484                  | 5,178                  |
| Otros Pasivos Corrientes                       | 16 | 3,646                  | 1,621                  |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                  |    | <b>295,080</b>         | <b>172,724</b>         |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                     |    |                        |                        |
|                                                | 17 |                        |                        |
| Préstamos de Accionistas por Pagar             |    | 243,169                | 243,169                |
| Obligaciones con Instituciones Financieras     |    | 144,138                | 209,138                |
| Anticipos de Clientes                          |    | 112,308                | 101,742                |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>               |    | <b>499,616</b>         | <b>554,049</b>         |
| <b>TOTAL DE PASIVO</b>                         |    | <b>794,695.68</b>      | <b>726,773.06</b>      |
| <b>PATRIMONIO</b>                              |    |                        |                        |
| Capital Social                                 | 18 | 175,800                | 175,800                |
| Aportes para Futuras Capitalizaciones          | 19 | 209,000                | 209,000                |
| Reserva Legal                                  | 20 | 1,029                  | 1,029                  |
| Otras Reservas                                 | 21 | 1,513                  | 1,513                  |
| Ganancias Acumuladas                           | 22 | 90,612                 | 94,527                 |
| Perdida del Periodo                            |    | (94,391)               | 648.55                 |
| <b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>                     |    | <b>383,562</b>         | <b>482,517</b>         |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>               |    | <b>1,178,258</b>       | <b>1,209,290</b>       |

Las Notas Explicativas 12 a 22 son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones  
 GERENTE GENERAL

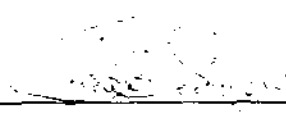
  
 Ing. Eufemia Leonor Zamora Chóez  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)**

|                                               | <u>NOTAS</u> | <u>Dic-31<br/>2016</u> | <u>Dic-31<br/>2015</u> |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>     |              |                        |                        |
| (+) Ventas Netas                              | 23           | 32,989                 | 184,411                |
| (-) Costo de Venta                            | 24           | (9,744)                | -                      |
| <b>GANANCIA BRUTA</b>                         |              | <u>23,244</u>          | <u>184,411</u>         |
| <b>(-) GASTOS OPERACIONALES</b>               | 25           |                        |                        |
| Administración y Ventas                       |              | (156,269)              | (158,819)              |
| Financieros                                   |              | (2,276)                | (23,847)               |
| <b>PERDIDA EN OPERACIÓN</b>                   |              | <u>(135,301)</u>       | <u>1,745</u>           |
| <b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>              |              |                        |                        |
| Otros Ingresos                                | 26           | 40,910                 | 3,735                  |
| <b>PERDIDA NETA DEL PERIODO</b>               |              | <u>(94,391)</u>        | <u>5,480</u>           |
| (-) 15% Participación Trabajadores            |              | -                      | (822)                  |
| <b>Ganancia Después de Part. Trabajadores</b> |              | <u>-</u>               | <u>4,658</u>           |
| (+) Gastos no Deducibles                      |              | -                      | 13,239                 |
| <b>Saldo Ganancia Gravable</b>                |              | <u>-</u>               | <u>17,897</u>          |
| (-) 22% Impuesto a la Renta                   |              | -                      | (3,937)                |
| <b>Ganancia antes de Reserva Legal</b>        |              | <u>-</u>               | <u>721</u>             |
| (-) Reserva Legal                             |              | -                      | (72)                   |
| <b>PERDIDA DEL PERIODO</b>                    |              | <u>(94,391)</u>        | <u>649</u>             |

Las Notas Explicativas 23 a 26 son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Eufemia Leonor Zamora Chóez  
 CONTADORA GENERAL

| <b>INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR</b><br><b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b><br><b>POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015</b><br><b>(Elaborado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)</b> |                |                                       |                            |                |                                            |                                                              |                  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------|--|--|
| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                       | CAPITAL SOCIAL | APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES | RESERVA PARA RESERVA LEGAL | OTRAS RESERVAS | RESULTADOS ACUMULADOS GANANCIAS ACUMULADAS | RESULTADOS DEL EJERCICIO GANANCIA (PERDIDA) META DEL PERIODO | TOTAL PATRIMONIO |  |  |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>                                                                                                                                                                                          | 175,800        | 209,000                               | 957                        | 1,513          | 97,487                                     | 237                                                          | 482,942          |  |  |
| <b>CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>                                                                                                                                                                                           |                |                                       |                            |                |                                            |                                                              |                  |  |  |
| TRANSFERENCIA GANANCIA 2014                                                                                                                                                                                                       |                |                                       |                            |                | 237                                        | (237)                                                        |                  |  |  |
| AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL (Ver Nota No 17)                                                                                                                                                                                        |                |                                       |                            |                | (3,197)                                    |                                                              | (3,197)          |  |  |
| AJUSTES LIQUIDACION ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2014                                                                                                                                                                                  |                |                                       |                            |                |                                            |                                                              |                  |  |  |
| RESERVA LEGAL                                                                                                                                                                                                                     |                |                                       | 72                         |                |                                            |                                                              | 72               |  |  |
| GANANCIA DEL PERIODO                                                                                                                                                                                                              |                |                                       |                            |                |                                            | 649                                                          | 649              |  |  |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>                                                                                                                                                                                          | 175,800        | 209,000                               | 1,029                      | 1,513          | 94,327                                     | 449                                                          | 482,942          |  |  |
| <b>CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>                                                                                                                                                                                           |                |                                       |                            |                |                                            |                                                              |                  |  |  |
| TRANSFERENCIA GANANCIA 2015                                                                                                                                                                                                       |                |                                       |                            |                | 649                                        | (649)                                                        |                  |  |  |
| AJUSTES LIQUIDACION IMPUESTO RENTA 2015                                                                                                                                                                                           |                |                                       |                            |                | (4,564)                                    |                                                              | (4,564)          |  |  |
| PERDIDA DEL PERIODO                                                                                                                                                                                                               |                |                                       |                            |                |                                            | (94,391)                                                     | (94,391)         |  |  |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>                                                                                                                                                                                          | 175,800        | 209,000                               | 1,029                      | 1,513          | 90,812                                     | (94,391)                                                     | 383,962          |  |  |

Las Notas Explicativas 18 a 22 son parte integrante de los Estados Financieros.

Abg. Oscar Ernesto Rivas Falcones  
GERENTE GENERAL

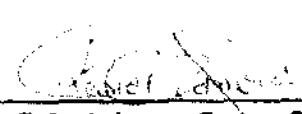
Ing. Eufemia Leonor Zamora Choez  
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)**

|                                                                                          | Dic-31<br>2016   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO</b>                                |                  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>        | <b>(56,335)</b>  |
| <b>Clases de cobros por actividades de operación</b>                                     | <b>42,774</b>    |
| (+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                 | 42,774           |
| <b>Clases de pagos por actividades de operación</b>                                      | <b>(171,351)</b> |
| (-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                          | (114,993)        |
| (-) Pagos a y por cuenta de los empleados                                                | (56,358)         |
| (-) Intereses pagados                                                                    | (2,276)          |
| (+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo                                               | 74,517           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>        | <b>(1,500)</b>   |
| (-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo                                        | (1,500)          |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>     | <b>57,350</b>    |
| (+) Financiación por préstamos a largo plazo                                             | 122,350          |
| (+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo                                               | (65,000)         |
| <b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>              | <b>(485)</b>     |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>                      | <b>556</b>       |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>                          | <b>81</b>        |
| <b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>           |                  |
| <b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>              | <b>(84,391)</b>  |
| <b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>                                        | <b>30,654</b>    |
| (+/-) Ajustes por gasto de depreciación y amortización                                   | 15,775           |
| (+/-) Ajustes por gastos en provisiones                                                  | 98               |
| (+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo                                   | 14,780           |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>                                                     | <b>7,402</b>     |
| (+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes                            | (782)            |
| (+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar                               | 5,480            |
| (+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores                               | (7,987)          |
| (+/-) (Incremento) disminución en otros activos                                          | (4,550)          |
| (+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales                          | 2,650            |
| (+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar                                | 2,025            |
| (+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes                                  | 10,567           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> | <b>(56,335)</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 DE 2016 Y 2015**

---

**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 proceda 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 periodo 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,

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

---

*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.*

*df*

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

---

**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

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

---

*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.*

**j. Uso de Estimaciones.-**

*La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo NIIF para pymes, requieren que se utilicen ciertos estimados contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en la políticas contables de la compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.*

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

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

Al 31 de Diciembre 2016 y 2015 los saldos de la cuenta efectivo y equivalente al efectivo son como se detalla a continuación:

| DESCRIPCIÓN                         | VALORES   |            |
|-------------------------------------|-----------|------------|
|                                     | 2016      | 2015       |
| <b>Bancos</b>                       |           |            |
| Banco Internacional Cta. 7000044307 | 13        | 13         |
| BanEcuador Cta. Ah. 4006883200      | 68        | 553        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>81</b> | <b>566</b> |

Fondos de liquidez que la compañía mantiene en instituciones bancarias de la localidad, destinadas para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio.

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

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de Diciembre 2016 y 2015 corresponde a:

| DESCRIPCIÓN                       |    | VALORES      |              |
|-----------------------------------|----|--------------|--------------|
|                                   |    | 2016         | 2015         |
| Cuentas por Cobrar Clientes       | a) | 9,809        | 9,028        |
| (-) Provisión Cuentas Incobrables | b) | (760)        | (662)        |
| <b>TOTAL</b>                      |    | <b>9,049</b> | <b>8,366</b> |

a) Valores exigibles de cobro correspondiente al año 2015 y del ejercicio auditado a clientes locales originado por las ventas de material pétreo

b) El Artículo 10 literal 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno indica:  
 "Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo deben realizarse a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda

4

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

**9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-**

Al 31 de Diciembre 2016 y 2015 Otros Activos Corrientes corresponde a:

| DESCRIPCIÓN                         | VALORES        |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | 2016           | 2015           |
| <b>Otros Activos Corrientes</b>     |                |                |
| Proyecto Urbanización los Girasoles | 139,503        | 139,503        |
| Proyecto la Cantera                 | 68,536         | 68,536         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>208,040</b> | <b>208,040</b> |

Valores que constituyeron costos y gastos efectuados en años anteriores en el 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. En el ejercicio auditado no se reconoce valores a resultados por estos conceptos ya que la compañía no estuvo totalmente operativa

**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.

Por medio de comunicación enviada con fecha 01 de enero de 2016 por el gerente general de la compañía **INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. Ab. Oscar Rivas Falcones** se procede a dar de baja contablemente a ciertos equipos de computación, una maquinaria, equipos de oficina y muebles y enseres por haber terminado su vida útil, encontrarse depreciados en su totalidad y de no existir físicamente.

La empresa mantiene al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo:

4

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

| Descripción                                              | Saldo al<br>31/12/15 | Adiciones       | Bajas           | Saldo al<br>31/12/16 | %<br>DEPREC. |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------|
| <b>COSTO</b>                                             |                      |                 |                 |                      |              |
| <b>NO DEPRECIABLES</b>                                   |                      |                 |                 |                      |              |
| Terrenos                                                 | 496,956              | -               | -               | 496,956              |              |
| <b>DEPRECIABLES</b>                                      |                      |                 |                 |                      |              |
| Instalaciones                                            | 1,266                | -               | (192)           | 1,074                | 10           |
| Maquinarias y Equipos                                    | 324,702              | -               | (8,612)         | 316,091              | 20           |
| Vehículos                                                | 4,000                | 5,500           | (4,000)         | 5,500                | 10           |
| Muebles y Enseres                                        | 14,332               | -               | (2,281)         | 12,051               | 10           |
| Equipos de Oficina                                       | 11,425               | 121             | (150)           | 11,397               | 10           |
| Equipos de Computación y Software                        | 11,146               | -               | (5,439)         | 5,708                | 33           |
| <b>SUBTOTAL</b>                                          | <b>863,828</b>       | <b>5,621</b>    | <b>(20,673)</b> | <b>848,776</b>       |              |
| (-) Depreciación Acum. Instalaciones                     | (1,078)              | (107)           | 192             | (993)                |              |
| (-) Depreciación Acum. Maquinarias y Equipos             | (114,080)            | (31,609)        | 8,612           | (137,078)            |              |
| (-) Depreciación Acum. Vehículos                         | (2,567)              | (413)           | 2,567           | (413)                |              |
| (-) Depreciación Acum. Muebles y Enseres                 | (7,902)              | (898)           | 2,281           | (6,519)              |              |
| (-) Depreciación Acum. Equipos de Oficina                | (3,367)              | (1,008)         | 150             | (4,225)              |              |
| (-) Depreciación Acum. Equipos de Computación y Software | (8,068)              | (1,142)         | 5,600           | (3,610)              |              |
| <b>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>                        | <b>(137,062)</b>     | <b>(35,176)</b> | <b>19,401</b>   | <b>(152,837)</b>     |              |
| <b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>                | <b>726,766</b>       | <b>(29,555)</b> | <b>(1,273)</b>  | <b>696,939</b>       |              |

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

exceder del 10% de la cartera total. El desglose de la provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN                                   | VALORES      |
|-----------------------------------------------|--------------|
| (-) <b>Provisión para Cuentas Incobrables</b> |              |
| Saldo al 01 de Enero de 2016                  | (662)        |
| Provisión para Cuentas Incobrables            | (98)         |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b>       | <b>(760)</b> |

**5. INVENTARIOS.-**

El saldo al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 de la cuenta Inventarios es como sigue:

| DESCRIPCIÓN                | VALORES        |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
|                            | 2016           | 2015           |
| <b>Inventarios</b>         |                |                |
| Urbanización Los Girasoles | 207,715        | 207,715        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>207,715</b> | <b>207,715</b> |

Representan Valores que corresponden a terrenos de propiedad de la compañía 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.

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-**

A Diciembre 31 de 2016 y 2015 el saldo de Otras Cuentas por Cobrar corresponde a:

| DESCRIPCIÓN              | VALORES      |              |
|--------------------------|--------------|--------------|
|                          | 2016         | 2015         |
| Otras Cuentas por Cobrar | 8,515        | 3,965        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>8,515</b> | <b>3,965</b> |

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

*Representan 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*

**7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-**

El saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 es:

| DESCRIPCIÓN                      | VALORES       |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
|                                  | 2016          | 2015          |
| Credito Tributario Renta         | 2,639         | 1,087         |
| Credito Tributario Ret.Fte. 2016 | 195           | 2,639         |
| Anticipo Impuesto a la Renta     | -             | 7,414         |
| Credito Tributario Ret. IVA      | 12,784        | 12,784        |
| IVA en Compra                    | 5,960         | 3,133         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>21,578</b> | <b>27,058</b> |

*Créditos tributarios fiscales 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.-**

Los saldos de la cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados al 31 de Diciembre 2016 y 2015 corresponden a:

| DESCRIPCIÓN                         | VALORES       |              |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
|                                     | 2016          | 2015         |
| Servicios y Otros Pagos Anticipados |               |              |
| Anticipos Proveedores               | 10,197        | 1,147        |
| Seguros                             | -             | 963          |
| Prestamos Empleados                 | -             | 100          |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>10,197</b> | <b>2,211</b> |

*Conforman valores entregados de manera anticipada a proveedores locales de años anteriores y del presente ejercicio económico por bienes y servicios adquiridos para la actividad económica de la compañía.*

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

---

**11. ACTIVO DIFERIDO.-**

A Diciembre 31 de 2016 y 2015 los saldos de Activos Diferidos comprende el siguiente rubro contable, el mismo que se detalla a continuación:

| DESCRIPCIÓN                | VALORES       |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | 2016          | 2015          |
| <b>Activo Diferido</b>     |               |               |
| Otros Activos Diferidos    | 54,836        | 54,636        |
| (-) Amortización Acumulada | (37,692)      | (30,031)      |
| <b>TOTAL</b>               | <b>17,145</b> | <b>24,605</b> |

Valores de años anteriores que corresponden a pérdida en venta de maquinaria y gastos por intereses financieros que la administración determinó amortizar en cinco años.

4

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

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

A Diciembre 31 de 2016 y 2015 las Cuentas y Documentos por Pagar se detallan a continuación:

| DESCRIPCIÓN                                       | VALORES       |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                   | 2016          | 2015          |
| <b>Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores</b> |               |               |
| Edwin Murillo Gilces                              | 3,733         | 3,733         |
| Lubricantes "MM"                                  | 6,773         | 6,773         |
| Angel Murillo Llor "Lubricantes LM"               | 597           | 597           |
| Segurillantas S.A.                                | 1,211         | -             |
| Proveedores Varios                                | 3,084         | 1,645         |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>15,398</b> | <b>12,749</b> |

Valores pendientes de pago de años anteriores a proveedores locales, los mismos que se encuentran con vencimientos mayores a 365 días y del presente ejercicio económico por la compra de bienes y servicios prestados.

**13. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS POR PAGAR.-**

El saldo a Diciembre 31 de 2016 y 2015 de la cuenta Préstamos de Accionistas por Pagar está conformado por:

| DESCRIPCIÓN                        | VALORES        |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | 2016           | 2015           |
| Préstamos de Accionistas por Pagar | 269,475        | 149,126        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>269,475</b> | <b>149,126</b> |

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.

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

**14. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-**

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 son los siguientes:

| DESCRIPCIÓN              | VALORES   |              |
|--------------------------|-----------|--------------|
|                          | 2016      | 2015         |
| Retenciones de IVA       | 40        | 65           |
| Retenciones en la Fuente | 36        | 48           |
| Impuesto a la Renta      | -         | 3,937        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>76</b> | <b>4,051</b> |

**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 2016 y 2015. Los cuales se detallan a continuación:

| DESCRIPCIÓN               | VALORES      |              |
|---------------------------|--------------|--------------|
|                           | 2016         | 2015         |
| Décimo Tercer Sueldo      | 206          | 187          |
| Décimo Cuarto Sueldo      | 1,536        | 1,475        |
| Vacaciones                | 863          | 863          |
| Utilidad 15% Trabajadores | -            | 822          |
| Fondos de Reservas        | 1,022        | 1,022        |
| Aportes Patronal          | 483          | 455          |
| Aporte Personal           | 375          | 354          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>4,484</b> | <b>5,178</b> |

**16. OTROS PASIVOS CORRIENTES.-**

Los saldos de la cuenta Otros Pasivos Corrientes a Diciembre 31 de 2016 y 2015 está conformado por:

| DESCRIPCIÓN       | VALORES      |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 2016         | 2015         |
| Acreedores Varios | 3,646        | 1,621        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>3,646</b> | <b>1,621</b> |

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

Representan a valores del presente ejercicio pendientes por pagar a terceros. Los mismos que no han generado intereses y que son liquidados según convenio establecido entre las partes.

**17. PASIVO NO CORRIENTE.-**

El grupo de Pasivo No Corriente presenta las siguientes cuentas a Diciembre 31 de 2016 y 2015:

| DESCRIPCIÓN                                                                   |     | VALORES        |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
|                                                                               |     | 2016           | 2015           |
| Préstamos de Accionistas por Pagar                                            | a)  | 243.169        | 243.169        |
| Obligaciones con Instituciones Financieras<br>Corporación Financiera Nacional | b)  | 144.138        | 209.138        |
| Anticipo de Clientes                                                          | c)  |                |                |
| Gobierno Provincial de Manabí                                                 | c-1 | 49.400         | 49.400         |
| Clientes Urbanización los Girasoles                                           | c-2 | 62.908         | 52.342         |
| <b>TOTAL</b>                                                                  |     | <b>499.616</b> | <b>554.049</b> |

a) Representan valores de años anteriores por concepto de préstamos considerados no corrientes 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 seguía un proceso coactivo con No. 129-2015 a la compañía por declararle la deuda en plazo vencido mediante resolución No. OS-M-00120 del 03 de Octubre de 2014.

Con fecha del 06 de Diciembre del 2016 el señor Oscar Rivas como representante legal de la compañía INOSCAR S.A. solicita una reestructuración de la deuda que mantiene con la Corporación a cinco años plazos, con amortización trimestrales.

Mediante resolución No. CRN-G-2017-037, de fecha 04 de Mayo de 2017, el comité regional de negocios de la Corporación Financiera Nacional



**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

---

*aprueba el plan de pagos de la operación No. 0040000616 por un valor de US\$ 171.077.27, más los intereses vencidos y de mora que se generen hasta la fecha de suscripción del plan de pagos, a favor de la compañía INMOBILIARIA OSCAR RIVAS INISCAR S.A., y con la garantía personal del señor Oscar Rivas y Maria Elena Majao Rendón.*

*Un detalle del movimiento de la obligación financiera en mención al 31 de Diciembre de 2016 es el siguiente:*

| DETALLE                                           | VALORES        |
|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Obligaciones con Instituciones Financieras</b> |                |
| <b>Corporación Financiera Nacional</b>            |                |
| Saldo Inicial                                     | -              |
| Cargos a Pasivo en el año                         | 209,138        |
| Valores Pagados en el año                         | (65,000)       |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>144,138</b> |

**c) Anticipos de Clientes.**

**c-1.** *Corresponde a valores de años anteriores, recibidos como anticipos por el Gobierno Provincial de Manabi según contrato efectuado para la entrega de material pétreo en 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 efectuado. El Gobierno Provincial de Manabi, no procede a cumplir con el requisito de aprobación de la planilla entregada por la compañía, los funcionarios de la entidad pública han indicado al gerente que las razones del atraso corresponden a cambios de funcionarios en la institución. Hasta el término de nuestro informe la compañía no ha logrado regularizar con la entidad pública dicho valor.*

**c-2.** *Representan 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.*

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

**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 2016 y 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:

| <b>Accionistas</b>            | <b>Nacionalidad</b> | <b>%</b>      | <b>Valor Total USD</b> |
|-------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| Rivas Falcones Oscar Ernesto  | Ecuador             | 99.99886      | 175,798.00             |
| Majao Rendón Maria Elena      | Ecuador             | 0.00057       | 1.00                   |
| Rivas Falcones Javier Roberto | Ecuador             | 0.00057       | 1.00                   |
| <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 2016 y 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 2016 y 2015 es:

| <b>DESCRIPCIÓN</b>                      | <b>VALORES</b> |              |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|
|                                         | <b>2016</b>    | <b>2015</b>  |
| <b>Reserva Legal</b>                    |                |              |
| Saldo al inicio de año                  | 1,029          | 957          |
| (+) Incremento del año                  | -              | 72           |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b> | <b>1,029</b>   | <b>1,029</b> |

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

---

**21. OTRAS RESERVAS.-**

Saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es:

| DESCRIPCIÓN                             | VALORES         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                         | 2016            | 2015            |
| <b>Otras Reservas</b>                   |                 |                 |
| Saldo al inicio de año                  | 1,512.87        | 1,512.87        |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b> | <b>1,512.87</b> | <b>1,512.87</b> |

**22. GANANCIAS ACUMULADAS.-**

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

| DESCRIPCIÓN                                    | VALORES       |               |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                | 2016          | 2015          |
| <b>Ganancias Acumuladas</b>                    |               |               |
| Saldo al inicio del año                        | 94,527        | 97,487        |
| (+) Transferencias de Resultados               | 649           | 237           |
| (-) Ajustes en el Año                          | (4,564)       | (3,197)       |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016 - 2015</b> | <b>90,612</b> | <b>94,527</b> |

El ajuste realizado a la cuenta Ganancias Acumulada es por concepto de absorber el saldo a pagar del anticipo de Impuesto a la Renta del ejercicio económico 2015.

1

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

---

**23. VENTAS NETAS.-**

El saldo contable de las Ventas Netas que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 son:

| DESCRIPCIÓN           | VALORES          |                |
|-----------------------|------------------|----------------|
|                       | 2016             | 2015           |
| <b>Ventas Netas</b>   |                  |                |
| Ventas con Tarifa 12% | 19,488.75        | 153,925        |
| Ventas con Tarifa 0%  | 13,500.00        | 30,486         |
| <b>TOTAL</b>          | <b>32,988.75</b> | <b>184,411</b> |

**24. COSTO DE VENTA.-**

El costo de venta reconocido de la compañía al 31 de Diciembre de 2016 se refiere a:

| DESCRIPCIÓN           | VALORES        |          |
|-----------------------|----------------|----------|
|                       | 2016           | 2015     |
| <b>Costo de Venta</b> |                |          |
| (-) Costo de Venta    | (9,744)        | -        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>(9,744)</b> | <b>-</b> |

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

**25. 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          |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                           | 2016             | 2015             |
| <b>(-) Administración y Ventas</b>        |                  |                  |
| Sueldos y Salarios y demás Remuneraciones | (45,830)         | (48,776)         |
| Aporte a la Seguridad Social              | (9,644)          | (9,614)          |
| Fondos de Reserva                         | -                | (314)            |
| Beneficios Sociales                       | (3,997)          | (4,458)          |
| Honorarios Profesionales                  | (6,550)          | (5,567)          |
| Servicios Prestados                       | (346)            | (3,311)          |
| Alimentación y refrigerios                | (48)             | (950)            |
| Gastos Medicos                            | (115)            | (309)            |
| Gastos de liquidación Empleados           | (8,887)          | -                |
| Mantenimiento y Reparación                | (13,838)         | (2,493)          |
| Combustible y Lubricantes                 | (3,391)          | (6,174)          |
| Transporte                                | (1,680)          | (1,019)          |
| Suministros y Materiales de Oficina       | (601)            | (1,089)          |
| Registro de la Propiedad                  | -                | (7)              |
| Amortizaciones                            | (7,661)          | (7,023)          |
| Impuestos y Contribuciones                | (1,105)          | (15,274)         |
| Servicios Básicos                         | (2,934)          | (1,752)          |
| Publicidad                                | (542)            | -                |
| IVA cargado al Gasto                      | -                | (2)              |
| Gastos Varios                             | (4,309)          | (5,702)          |
| Depreciación                              | (35,015)         | (31,748)         |
| Gastos no Deducibles                      | (9,777)          | (13,239)         |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>(156,269)</b> | <b>(158,819)</b> |

| DESCRIPCIÓN              | VALORES        |                 |
|--------------------------|----------------|-----------------|
|                          | 2016           | 2015            |
| <b>(-) Financieros</b>   |                |                 |
| Gastos Financieros       | (5)            | (21)            |
| Otros Gastos Financieros | (2,271)        | (15,446)        |
| Intereses Financieros    | -              | (8,381)         |
| <b>TOTAL</b>             | <b>(2,276)</b> | <b>(23,847)</b> |

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

**26. OTROS INGRESOS.-**

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 la cuenta Otros Ingresos es como se detalla a continuación:

| DESCRIPCIÓN             |    | VALORES       |              |
|-------------------------|----|---------------|--------------|
|                         |    | 2016          | 2015         |
| <b>Otros Ingresos</b>   |    |               |              |
| Indemnización de Seguro | a) | 40.870        | -            |
| Otros Ingresos          |    | 39            | 3.735        |
| <b>TOTAL</b>            |    | <b>40.910</b> | <b>3.735</b> |

a) Otros ingresos reconocidos por indemnización recibida de parte de la compañía aseguradora Seguros Alianza S.A. por daños sufridos a consecuencia del siniestro ocurrido el día 03 de septiembre de 2016 por daño a la bomba hidráulica de la excavadora komatsu.

**27. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-**

Al 31 de Diciembre de 2016 y 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         |              |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|                                                              | 2016            | 2015         |
| Pérdida Contable                                             | (94,391)        | 5,480        |
| <b>Menos:</b>                                                |                 |              |
| 15% Participación de Trabajadores                            | -               | 822          |
| <b>Más:</b>                                                  |                 |              |
| Gastos No Deducibles Locales                                 | 9,777           | 13,239       |
| <b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b> | -               | 17,897       |
| <b>(PÉRDIDA) SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODO SIGUIENTES</b> | <b>(84,614)</b> | -            |
| <b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>                       | -               | <b>3,937</b> |

**CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR, SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE**

|                                                                    |              |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>                             | -            | <b>3,937</b> |
| <b>Menos:</b>                                                      |              |              |
| Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente | -            | 8,501        |
| <b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>   | -            | -            |
| <b>Más:</b>                                                        |              |              |
| Saldo del Anticipo Pendiente de Pago                               | -            | 1,087        |
| <b>Menos:</b>                                                      |              |              |
| Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal  | 195          | 2,639        |
| Crédito Tributario de Años Anteriores                              | 2,639        | 1,087        |
| <b>TOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>                                      | -            | -            |
| <b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>                             | <b>2,834</b> | <b>2,639</b> |

*[Firma]*

**INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015**

---

**28. EVENTOS SUBSECUENTES.-**

*La administración regulara los valores registrados por concepto de la obligación financiera adquirida con la Corporación Financiera Nacional, mediante resolución No. CRN-G-2017-037, de fecha 04 de Mayo de 2017, donde el comité regional de negocios de la Corporación Financiera Nacional aprueba el plan de pagos de la operación No. 0040000616 por un valor de US\$ 171.077.27, más los intereses vencidos y de mora que se generaron hasta la fecha de suscripción del plan de pagos.*

*Al 31 de Diciembre de 2016 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.*