

INMOBILIARIA OSCAR RIVAS S.A. INOSCAR

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1) Información General

La Inmobiliaria Oscar Rivas S.A. Inoscar S.A. es una sociedad anónima radicada en el Ecuador. El domicilio de su sede social es Manta, parroquia Manta, calle 6, Avenida 8 y 9. Su actividad económica principal es la explotación de Material Pétreo.

2) Bases de elaboración

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables mas importantes se establecen en la **nota 3**.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la Empresa. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la **nota 4**.

3) Políticas contables

Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la administración e intermediación de bienes Inmuebles se reconoce cuando se presta el servicio o cuando se entregan los bienes y han cambiado su propiedad. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de la diferencia entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los Activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Muebles y Enseres	10 por ciento
Maquinaria y Equipos	10 por ciento
Equipos de Computo	33.33 por ciento
Vehiculos	20 por ciento

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los otros activos corrientes comparando el importe en libros de cada partida (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida de este rubro (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

4) Restricción al Pago de dividendos

Según los términos de los acuerdos sobre préstamos y sobregiros bancarios, no pueden pagarse dividendos en la medida en que reduzcan el saldo de las ganancias acumuladas por debajo de la suma de los saldos pendientes de los préstamos y sobregiros bancarios.

5) Efectivo y equivalente de efectivos

DESCRIPCION	Año 2011	Año 2012
Efectivos	\$21,564.09	\$4,159.52
<i>Total efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>\$21,564.09</i>	<i>\$4,159.52</i>

6) Clientes

DESCRIPCION	Año 2011	Año 2012
Cuentas y Dctos por cobrar no relacionados	\$3,378.99	\$19,732.80
Cuentas y Dctos por cobrar relacionados	\$37,089.35	\$64,775.87
Provisión Cuentas Incobrables y deterioro	\$-99.72	\$-297.05
Total efectivo y equivalente de efectivo	\$40,368.62	\$84,211.62

El saldo de clientes se incrementó en **\$43,843.00** debido a las operaciones realizadas al final del periodo y a las políticas implementadas.

7) Inventarios

El saldo de inventarios en el año 2012 es cero debido a que los bienes inmuebles mantenidos para la venta se registran en otros activos

8) Otros Activos Corrientes

El Saldo de la Cuenta Otros activos corrientes corresponde a los Bienes Inmuebles mantenidos para la ventas, el valor registrado al cierre del periodo asciende a **\$ 1,163,409.42** que se detalla a continuación:

DECRIPCION	Año 2012
Urbanización Los Girasoles	\$207,714.51
Terrenos La Cantera	\$955,694.91
Total Otros Activos Corrientes	\$1,163,409.42

9) Ingresos de Actividades Ordinarias

DESCRIPCION	Año 2011	Año 2012
Ingresos Actividades Ordinarias	\$173,335.51	\$133,486.97
Total Ingresos de Actividades de ordinarias	\$173,335.51	\$133,486.97

10) Costos Financieros

DESCRIPCION	Año 2011	Año 2012
Intereses por préstamos y sobregiros bancarios	\$6,841.46	\$15,031.35
Total Intereses por préstamos y sobregiros bancarios	\$6,841.46	\$15,031.35

11) Resultado Antes de Impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) al determinar el resultado antes de impuestos:

DESCRIPCION	Año 2011	Año 2012
Gastos atribuibles al costo	\$77,532.57	
Gastos de Ventas	\$14,259.21	
Gastos Administrativos	\$55,031.67	\$118,132.38
Otros Gastos	\$6,841.46	\$15,031.35
Total costos y gastos	\$153,664.87	\$133,163.73

12) Gasto por impuesto a las renta

El impuesto a la Renta para el 2012 se calcula al **23%** de las ganancias del año, durante este periodo el valor del impuesto a la renta ascendió a **\$ 63.19**, el anticipo pagado durante el año 2012 fue de **\$ 2,093.44** y las retenciones en la fuente que realizaron a la compañía ascendieron a **\$1,093.25**; valor de impuesto a la renta a pagar **\$ 598.39**.

13) Propiedad, Planta y equipo

Concepto	Maquinaria y Equipos	Muebles, Enseres y Equipos de Oficina	Equipo de Computo	Vehiculos	Construcciones en curso	Otras Propiedades, Planta y Equipo	Total
1 de enero del 2012	85.091,93	8.145,93	7.876,32	4.000,00	0,00	1.266,04	106.380,22
Adiciones	245.114,24	0,00	0,00	0,00	88.051,45	3.835,76	337.001,45
Disposiciones	19.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.600,00
31 de diciembre 2012	310.606,17	8.145,93	7.876,32	4.000,00	88.051,45	5.101,80	423.781,67
Depreciación Acumulada y deterioro del valor							
1 de enero del 2012	33.669,89	7.704,20	1.668,39	1.000,00	0,00	635,84	44.678,32
Depreciación Acumulada	8.513,21	713,96	4.418,76	400,00	0,00	2,38	14.048,31
Deterioro de Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciación Acumulada de los Activos Dispuestos	19.600,00			0,00	0,00	0,00	19.600,00
31 de diciembre 2012	22.583,10	8.418,16	6.087,15	1.400,00	0,00	638,22	39.126,63
Importe en Libros							
al 31 de diciembre de 2012	288.023,07	(272,23)	1.789,17	2.600,00	88.051,45	4.463,58	384.655,04

La política utilizada para la depreciación de los activos existentes corresponde a depreciación en línea recta.

14) Impuestos Diferidos

No existen diferencias entre los importes reconocidos en el estado de resultados y los importes sobre los que se informa a las autoridades fiscales.

15) Capital en acciones

Los saldos al 31 de diciembre del 2012 de **\$ 40,800** comprenden **40,800** acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1.

16) Cuentas por pagar

El saldo de las cuentas por Pagar al 31 de Diciembre de 2012 asciende a \$ 336.397.99; las otras obligaciones ascienden a **\$1,022,300.31**.

17) Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su publicación el 20 de abril del 2013.