

**NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE
DEL AÑO 2012**

**Aprobados en Junta General de
Accionistas del 14 de Junio del 2013**

INMOBILIARIA OSA S.A.

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA OSA S.A. está constituida en Ecuador desde noviembre de 1978 y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

El domicilio principal está en la ciudad de Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la empresa no tiene personal bajo relación de dependencia.

El único bien inmueble propiedad de la compañía, fue vendido en marzo del 2011.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA OSA S.A. comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio de los socios y de Flujos de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

2.4. Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables.

Estos activos inicialmente se reconocen a su valor razonable y después del reconocimiento inicial, a valor razonable menos cualquier deterioro, en función a su recuperabilidad.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

2.5. Propiedades, planta y equipo

2.5.1. Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables. El período de crédito es un promedio de 30 días.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, menos cualquier deterioro, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7. Impuestos

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

2.7.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad tributaria gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad financiera, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables y un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos futuros, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final de cada período teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes

2.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos a partir del 2012 representan los intereses generados por préstamos a accionistas.

2.10. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

2.11. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general, en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en resultados.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2012	2011
Caja Bancos	<u>18,579</u>	<u>70,623</u>
Total	<u>18,579</u>	<u>70,623</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

	2012	2011
Accionistas	341,161	58,132
Otras	<u>5,345</u>	<u>-</u>
Total	<u>346,506</u>	<u>58,132</u>

5. PAGOS ANTICIPADOS

	2012	2011
Anticipos proveedores	<u>13,445</u>	<u>-</u>
Total	<u>13,445</u>	<u>-</u>

6. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2012	2011
Proveedores	600	-
Ctas. Relacionadas	6,208	-
Dividendos por pagar	25	-
Impuestos por pagar	394	6,948
Total	<u>7,227</u>	<u>6,948</u>

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social suscrito y pagado consiste de 86.000 acciones de US\$0,1 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad y compensar pérdidas de años anteriores y del ejercicio.

Resultados Acumulados - La Junta General de Socios, aprobó el 24 de Octubre del 2012 la distribución de \$252,038 correspondientes al 50% de la utilidad del año 2011.

Esta distribución se detalla a continuación:

MAINT CIA, LTDA	99,99%	252,013
Cedillo Franklin	0,01%	<u>25</u>
Total		<u>252,038</u>



Ab. César Villavicencio S.
Representante Legal