



14 DE MARZO DE 2014

ESTADOS FINANCIEROS 2013

RIVARIACU S.A.

DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

RIVARIACU S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Para el periodo que finaliza el 31 de diciembre de 2013
En dólares de los Estados Unidos de America

	<u>Notas</u>	Año 2013	%	Año 2012	%
<u>ACTIVOS</u>					
Activos Corrientes					
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	a	\$ 360.35		\$ 2.04	
Activos Financieros	b	\$ 13,242.47		\$ 1,773.83	
Activos por Impuestos Corrientes	c	\$ 31,391.52		\$ 31,496.94	
Total Activos Corrientes		\$ 44,994.34	8%	\$ 33,272.81	6%
Activos No Corrientes					
Propiedades, Planta y Equipos, Neto	d	\$ 492,281.18		\$ 497,084.91	
Otros Activos No Corrientes	e	\$ 43,757.25		\$ 43,757.25	
Total Activos No Corrientes		\$ 536,038.43	92%	\$ 540,842.16	87%
Total Activos		\$ 581,032.77	100%	\$ 574,114.97	100%
<u>PASIVOS</u>					
Pasivos Corrientes					
Cuentas y Documentos por Pagar	f	\$ 271,274.66		\$ 268,395.12	
Otras Obligaciones Corrientes	g	\$ 1,369.60		\$ 1,097.88	
Total Pasivos Corrientes		\$ 272,644.26	47%	\$ 269,493.00	47%
Pasivos No Corrientes					
Cuentas por Pagar a Largo Plazo		\$ 3,666.86		\$ 3,666.88	
Cuentas por Pagar Relacionadas	o	\$ 300,284.65		\$ 300,282.02	
Total Pasivos No Corrientes		\$ 303,951.51	53%	\$ 303,948.90	53%
TOTAL PASIVOS		\$ 576,595.77	99%	\$ 573,441.90	100%
<u>PATRIMONIO</u>					
Capital Suscrito	h	\$ 800.00		\$ 800.00	
Reservas	i	\$ 143.64		\$ 143.64	
Resultados Acumulados	j	\$ (270.57)		\$ (17.05)	
Resultados del Ejercicio		\$ 3,763.93		\$ (253.52)	
Total Patrimonio		\$ 4,437.00	1%	\$ 673.07	0.1%
Total Pasivos y Patrimonio		\$ 581,032.77	100%	\$ 574,114.97	100%

Sofía Valentina Delgado Aumala
Gerente General

Macrina Piedad Bravo Merchán
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

RIVARIACU S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Para el periodo que finaliza el 31 de diciembre de 2013
En dólares de los Estados Unidos de America

	<u>Notas</u>	Año 2013	%	Año 2012	%
INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	k	\$ 29,400.00	100.0%	\$ 19,200.00	100.0%
GASTOS OPERACIONALES					
Gastos de Administración		\$ 22,066.64		\$ 17,282.77	
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	l	\$ 22,066.64	75.1%	\$ 17,282.77	90.0%
GANANCIA ANTES DE GASTOS FINANCIEROS E IMPUESTO A LA RENTA		\$ 7,333.36	24.9%	\$ 1,917.23	10.0%
Gastos Financieros	m	\$ 29.91		\$ 47.70	
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO RENTA	n	\$ 7,303.45	24.8%	\$ 1,869.53	9.7%
Participación Trabajadores 15%		\$ 1,095.52		\$ 367.25	
Impuesto a la Renta		\$ 2,444.00		\$ 1,755.80	
GANANCIA NETA DEL PERIODO		\$ 3,763.93	12.8%	\$ (253.52)	-1.3%

Sofía Valentina Delgado Aumala
Gerente General

Macrina Piedad Bravo Merchan
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

RIVARIACU S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Para el periodo que finaliza el 31 de diciembre de 2013
En dólares de los Estados Unidos de América
(Método Directo)

	Año 2013	Año 2012
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobro en efectivo a Clientes	\$ 17,691.36	\$ 18,126.17
Otros Cobros por Actividades de Operación	\$ 339.72	\$ -
Pago en efectivo a Proveedores	-\$ 6,370.16	-\$ 2,857.93
Otros Pagos por Actividad de Operación	\$ -	-\$ 9,104.28
Pagos a y por Cuenta de los Empleados	-\$ 11,710.85	-\$ 9,130.69
Gastos Financieros	-\$ 29.91	-\$ 47.70
Impuesto a las ganancias pagados	-\$ 2,444.00	-\$ 1,755.80
Efectivo Neto proveniente de Actividades de Operación	-\$ 2,523.84	-\$ 4,770.23
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo	\$ -	-\$ 77,818.66
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	\$ -	-\$ 11,759.55
Efectivo Neto proveniente de Actividades de Financiación	\$ -	-\$ 89,578.21
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Efectivo recibido por préstamo a Largo Plazo	\$ 2,882.15	\$ 94,316.87
Efectivo Neto proveniente de Actividades de Financiación	\$ 2,882.15	\$ 94,316.87
FLUJO DE EFECTIVO NETO DEL PERÍODO	\$ 358.31	-\$ 31.57
Efectivo al Inicio del Período	\$ 2.04	\$ 33.61
FLUJO DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	\$ 360.35	\$ 2.04

Sofía Valentina Delgado Aumala
Gerente General

Macrina Piedad Bravo Merchan
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

RIVARIACU S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Para el periodo que finaliza el 31 de diciembre de 2013
En dólares de los Estados Unidos de América

Capital Social	Reservas	Resultados Acumulados		Resultados del Ejercicio		Patrimonio Total
	Reserva Legal	Ganancias Acumulados	Pérdidas Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Perdida del Ejercicio	
Balance al 01 de enero de 2012	\$ 800.00	\$ 143.64	\$ 155.98		-\$ 173.03	\$ 926.59
Transferencia en el Patrimonio			-\$ 173.03		173.03	\$ -
Pérdida del Ejercicio					-253.52	-\$ 253.52
Balance al 31 de dic de 2012	\$ 800.00	\$ 143.64	\$ 155.98	-\$ 173.03	\$ -	-\$ 253.52
Transferencia en el Patrimonio			-\$ 253.52		\$ 253.52	\$ -
Utilidad del Ejercicio				\$ 3,763.93		\$ 3,763.93
Balance al 31 de dic. de 2013	\$ 800.00	\$ 143.64	\$ 155.98	-\$ 426.55	\$ 3,763.93	\$ -

Sofía Valentina Delgado Aumala
Gerente General

Macrina Piedad Bravo Merchán
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

RIVARIACU S.A.

Notas explicativas a los estados financieros Para el año que termina el 31 de Diciembre de 2013

1. Información General

RIVARIACU S.A. se constituyó el 14 de febrero del 2006, en el cantón Durán. Su actividad principal es la prestación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles. Su oficina administrativa se encuentra ubicada en Cdla. La Primavera 1 Mz. C2 Villa 2.

2. Bases de elaboración y Políticas Contables

Estos estados financieros han sido elaborados de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). La moneda funcional y de presentación es el dólar estadounidense, moneda de curso legal en Ecuador.

Principales Políticas Contables

Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen de acuerdo a los requerimientos de la Sección 11 “*Instrumentos Financieros Básicos*”. Se miden según su precio de transacción, excepto si el acuerdo constituye una financiación, en cuyo caso se miden a su costo amortizado.

Se presentan dos categorías: Cuentas por Cobrar Clientes Locales y Otras Cuentas por Cobrar. La primera comprende los valores adeudados por clientes por el arrendamiento de inmuebles, debido a que la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones normales de crédito y al contado, las cuentas y documentos por cobrar no incluyen interés. La segunda incluye montos entregados a la CNEL como garantía por el medidor de energía eléctrica.

Al final de cada periodo sobre el que se informa los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no se vayan a recuperar, de ser este el caso se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Propiedades, Planta y Equipo

Se reconocen partidas de Propiedades, Planta y Equipo cuando cumplan con los criterios señalados en la Sección 17 “*Propiedades, Planta y Equipos*” (párrafos del 4 al 8) y, en el caso de los inmuebles adquiridos con financiación, se atenderá para el reconocimiento inicial de los mismos, el momento a partir del cual se transfieren, por parte del vendedor, todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes, prevaleciendo la sustancia económica sobre la forma legal.

La medición inicial y posterior se efectuará de acuerdo a lo indicado en esta sección (párrafos del 9 al 15), esto es una medición inicial al costo de adquisición, se revisará la vida útil, valor residual, importe depreciable, deterioro de los activos de acuerdo a los requerimientos solicitados en esta sección. Para el reconocimiento y medición de las

pérdidas por deterioro se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Sección 27 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Las propiedades inmuebles, que de acuerdo con su función o uso, se clasifiquen como Propiedades de Inversión, y cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin un costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán de acuerdo a la Sección 17 “Propiedades, Planta y Equipo”.

Debido a que no se encuentra disponible una medición fiable del valor razonable de las Propiedades de Inversión, sin un costo o esfuerzo desproporcionado, las mismas se presentan como una subcuenta de Propiedades, Planta y Equipo y se miden al costo menos depreciación acumulada y pérdida acumulada por deterioro del valor. Las edificaciones que son Propiedades de Inversión y que se miden de acuerdo con la Sección 17 “*Propiedades, Planta y Equipo*”, comprenden un departamento y una vivienda.

La depreciación se calcula usando el método de línea recta por considerar que es el patrón que representa de mejor manera el consumo de los beneficios económicos futuros de estos activos. En base a este método se distribuye el importe depreciable (costo de adquisición menos valor residual) de cada activo durante su vida útil restante estimada, observando lo siguiente:

Categoría de Activos	Años Vida Útil
Edificaciones	entre 20 y 40 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años

Al final de cada periodo sobre el que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipos para determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de deterioro de valor, el importe en libros del activo deteriorado se reduce hasta alcanzar su importe recuperable, reconociéndose una pérdida por deterioro de valor en resultados.

Impuestos Corrientes y Diferidos

El gasto por impuesto del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance. La Gerencia evalúa continuamente los criterios y juicios utilizados para determinar las bases imponibles que se presentan en las declaraciones fiscales.

Otros Activos No Corrientes

Se registra bajo esta clasificación los importes monetarios entregados a el Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers I y II en calidad de anticipo por la prominente adquisición de un departamento ubicado en el cantón Playas, de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos de Reserva y Promesa de Compraventa. Cuando la Compañía adquiera sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del mencionado inmueble y se cumplan la definición y los criterios de reconocimiento, el mismo se

reconocerá como Propiedades de Inversión dentro del grupo de Propiedades, Planta y Equipos medidos de acuerdo a la Sección 17 “Propiedades, Planta y Equipo”.

Cuentas y Documentos por Pagar

Registran valores adeudados a los acreedores por financiación otorgada para compra de inmuebles.

Otras Obligaciones Corrientes

En esta categoría de Pasivo Corriente se registran las obligaciones presentes de la Compañía a favor de los Organismos de Control, tales como Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social, Beneficios a favor de los Empleados y los dividendos declarados y pendientes de pago a los tenedores de instrumentos de Patrimonio emitidos por la Compañía.

Todas estas obligaciones se esperan cancelar dentro del ciclo normal de operación de la Compañías o dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

Cuentas por Pagar Relacionadas

Esta partida corresponde a deudas contraídas con el principal accionista de la Compañía, estas cuentas no registran un costo financiero ni tienen definido el vencimiento, son exigibles a petición del accionista y se desembolsan en función de la liquidez de la Compañía.

Reconocimiento de Ingreso de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen en los periodos en donde se ha prestado el servicio.

Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen utilizando la base contable de acumulación o devengo. Los gastos por intereses se reconocen de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

Manejo de Riesgos

Riesgo crediticio y de liquidez

La Compañía no presenta riesgos crediticios debido a que sus operaciones comerciales se realizan en términos de créditos considerados normales para su tipo de actividad económica. El riesgo de liquidez es gestionado por la administración de la Compañía de forma oportuna, de manera que cuando se tenga necesidades de financiamiento de capital de trabajo, se cuente con fuentes de financiamiento que proporcionen el efectivo al menor costo de oportunidad y en los plazos más convenientes para la Compañía.

3. Notas a los Estados Financieros

a. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Comprende el efectivo disponible depositado en cuenta corriente del Banco Pichincha, no tiene restricciones para su presentación.

b. Activos Financieros

Se descompone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES LOCALES		
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	\$ 8,800.00	\$ 850.00
CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	\$ 3,820.00	\$ 297.89
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 622.47	\$ 625.94
TOTAL	\$ 13,242.47	\$ 1,773.83

Ver nota o.

c. Activos por Impuestos Corrientes

Esta clasificación de activo corriente se compone de las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA IVA	\$ 31,151.52	\$ 31,496.94
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA IR	\$ 240.00	
TOTAL	\$ 31,391.52	\$ 31,496.94

d. Propiedades, Planta y Equipo

Esta clasificación de activo no corriente incluye las siguientes categorías:

	Saldo al 01-01-2013	Adiciones	Saldo al 31-12-2013
TERRENO	\$ 156,511.62	\$ -	\$ 156,511.62
EDIFICIOS	\$ 350,658.23		\$ 350,658.23
TOTAL	\$ 507,169.85	\$ -	\$ 507,169.85
DEPRECIACION ANUAL	\$ -10,084.94	\$ -4,803.73	\$ -14,888.67
TOTAL NETO	\$ 497,084.91	\$ -4,803.73	\$ 492,281.18

e. Otros Activos No Corrientes

Corresponde a los importes monetarios entregados a Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers I y II, en calidad de anticipo por la prominente adquisición de un apartamento, de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos de Reserva de Reserva y Promesa de Compraventa.

f. Cuentas y Documentos por Pagar

Comprende importes adeudados a acreedores por la adquisición de inmuebles.

g. Otras Obligaciones Corrientes

Se compone de las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	\$ 0.60	\$ 1.83
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		\$ 4.47
OBLIGACIONES CON EL IESE	\$ 273.48	\$ 188.96
BENEFICIOS DE LEY A LOS EMPLEADOS		\$ 535.37
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	\$ 1,095.52	\$ 367.25
TOTAL	\$ 1,369.60	\$ 1,097.88

h. Capital en Acciones

El saldo al 31 de diciembre de 2013 comprende 800 acciones comunes, autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de S 1,00 cada una.

i. Reservas

La Reserva Legal corresponde a un fondo que de acuerdo al artículo 109 de la Ley de Compañías debe formarse hasta que alcance por lo menos al 20% del capital social.

j. Resultados Acumulados

Se compone de las siguientes categorías:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
PERDIDAS ACUMULADAS	\$ -426.55	\$ -173.03
GANANCIAS ACUMULADAS	\$ 155.98	\$ 155.98
TOTAL	\$ -270.57	\$ -17.05

k. Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias comprenden el arrendamiento operativo de bienes inmuebles.

l. Gastos Operativos

Comprenden a los gastos de administración, se componen de las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
GASTOS DE PERSONAL	\$ 10,892.75	\$ 9,621.11
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS	\$ 36.00	\$ 33.00
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	\$ 2,890.32	
SERVICIOS BASICOS	\$ 2,667.40	\$ 1,478.21
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$ 709.79	\$ 1,254.72
DEPRECIACIONES	\$ 4,803.73	\$ 4,803.73
GASTOS DE GESTION	\$ 60.00	
OTROS GASTOS	\$ 6.65	\$ 92.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	\$ 22,066.64	\$ 17,282.77

m. Gastos Financieros

Comprende las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
GASTO DE COMISIONES BANCARIAS	\$ 29.91	\$ 47.70
TOTAL	\$ 29.91	\$ 47.70

n. Impuesto a la Renta y Participación de Utilidades de Trabajadores

La tarifa del Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2013 fue del 22%. El importe sobre la cual se calcula el gasto por impuesto a la renta, para el año 2013 se vio afectado por la presencia de gastos no deducibles, a continuación su detalle:

CONCILIACION TRIBUTARIA		2013
GANANCIA ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMP. A LA RENTA	\$	7,303.45
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	\$	1,095.52
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS	\$	6,207.93
(MAS) GASTOS NO DEDUCIBLES	\$	6.65
BASE IMPONIBLE PARA CALCULO DE IMPUESTO A LA RENTA	\$	6,214.58
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$	1,367.21
ANTICIPO A LA RENTA PARA EL AÑO 2013	\$	2,444.00
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$	2,444.00

o. Transacciones entre partes relacionadas

La Compañía mantiene activos con entidades relacionadas, esos instrumentos financieros no tienen definido sus vencimientos ni incluyen intereses, a continuación su detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<u>CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO</u>		
MENDEZ & ASOCIADOS	\$ 3,360.00	\$ -
AB. EDGAR MENDEZ	\$ 5,680.00	\$ 850.00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO	\$ 9,040.00	\$ 850.00
<u>CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO</u>		
ACCIONISTAS	\$ 300,284.55	\$ 300,145.30
TOTAL CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	\$ 300,284.55	\$ 300,145.30

A continuación se detallan las transacciones que se efectuaron con partes relacionadas durante el año 2013:

	Al 31 de diciembre	
	2013	
<u>SERVICIOS PRESTADOS POR ARRENDAMIENTO</u>		
MENDEZ Y ASOCIADOS	\$	3,000.00
AB. EDGAR MENDEZ	\$	16,800.00
TOTAL SERVICIOS VENDIDOS	\$	19,800.00

4. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

El 31 de marzo de 2014, la Junta General Universal de Accionistas resolvió la apropiación del 10% de la ganancia neta del ejercicio económico 2013 como Reserva Legal, valor que asciende a \$ 376.39.

5. Aprobación de los estados financieros

La Junta General Universal de Accionistas autorizó y aprobó la publicación de estos estados financieros el 31 de marzo de 2014.