

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

RIBELLA S.A. fue constituida, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, Republica del Ecuador, el 23 de Enero del año 2008 e inscrita en el Registro Mercantil en Enero del mismo año. Su actividad principal es la adquisición, enajenación, permuta, tendencia, administración, arrendamiento, corretaje, agenciamiento, explotación de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

2.- BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES.

2.1. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de Cumplimiento

Tal como es requerido por la Sección No. 35: “Transición a la NIIF para PYMES”, los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (período de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y puedan constituir ambos períodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos con las NIIF para PYMES.

b) Base de presentación

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF para PYMES, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos 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 las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, son descritos más adelante. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

En los años 2011 y 2012, la Superintendencia de Compañías emitió las Resoluciones No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11007 y No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11010 publicadas en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011 que reglamentan: (1) El destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; y designación e informe de peritos, (2) La aplicación de las NIIF completas y de la NIIF para PYMES, para las compañías sujetas al control y vigilancia de la superintendencia de compañías y (3) la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.015 publicada en el Registro Oficial No. 625 de enero 24 del 2012 que norma en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

c) Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.2.- POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de los activos y pasivos presentados en el Estado de Situación Financiera, se encuentran clasificados en función de su vencimiento, es decir como corrientes a aquellos cuyo vencimiento se encuentran dentro de un periodo de doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a doce meses

b) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen por compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, los cuales se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los gastos se registran mediante el método de acumulación o devengado, excepto por los beneficios sociales que los registran bajo el método del efectivo.

RIBELLA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

c) 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 de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las tasas autorizadas por el Servicio de Rentas Internas SRI:

Edificio	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Vehículos	20%
Otros Equipos	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de los ingresos procedentes de las prestaciones de servicios se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

e) Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no generan intereses.

f) Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

g) Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada, y sirve para absorber pérdidas incurridas y utilizadas como Aportes para Futuro Aumento de Capital.

h) Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con la disposición del Régimen Laboral Ecuatoriano, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad obtenida en el ejercicio económico.

i) Provisión para Impuesto a la Renta

La empresa en cumplimiento a la Ley de Régimen tributario Interno y su Reglamento de aplicación, procede al cálculo del Impuesto a la renta anual. En el 2012 la tasa del impuesto fue del 23%.

j) Estados financieros comparativos

Los estados financieros del ejercicio económico 2012 están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2011 conforme lo requiere la NIIF para PYMES, sin embargo debemos resaltar que las cifras del año 2011 se exponen bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

3.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El siguiente es un resumen del Efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Caja	992	-
Bancos	42,096	701,662
Total:	<u>43,088</u>	<u>701,662</u>

Corresponde al efectivo disponible en Caja y bancos, según arcos y conciliaciones bancarias respectivas.

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

4.- ACTIVOS FINANCIEROS

El siguiente es un resumen de Activos financieros, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Inversiones (1)	6,774	59,315
Cuentas por Cobrar Clientes	4,758	36,532
Prestamos a empleados	250	-
Varias cuentas por cobrar	41	-
Total:	<u>11,823</u>	<u>95,847</u>

(1) Corresponde a la inversión por construcción de oficina SBC Office Center 2-1, el cual al término de la obra se procedió a la escritura de compra de mencionada oficina cuyo costo se transfirió en los activos fijos de la compañía. El saldo al 31 de diciembre de 2012 corresponde a mejoras del bien adquirido.

5.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El siguiente es un resumen de servicios y otros pagos anticipados, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Anticipos a proveedores (1)	36,888	-
Otros anticipos entregados (2)	-	1,955
Total:	<u>36,888</u>	<u>1,955</u>

(1) Corresponde a anticipos a proveedores relacionados con obras en proceso de propiedades, planta y equipo. (Nota 8)

(2) Pertenece a depósitos efectuados en el Ministerio de Relaciones Laborales por motivos de vistos buenos en el 2011, los cuales al 31 de diciembre de 2012 no han sido reintegrados, motivo por el cual este saldo se reclasifico al Activo no Corriente. (Nota 9)

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de activos por impuestos corrientes, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Credito tributario IVA	117,203	19,383
Credito tributario IR	26,804	14,044
Anticipo de Impuesto a la Renta	1,738	-
Total:	<u><u>145,745</u></u>	<u><u>33,427</u></u>

7.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de otros activos corrientes, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Otros activos corrientes (1)	-	1,000
Total:	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,000</u></u>

(1) En el 2011 corresponde al depósito de dos meses por el alquiler de una oficina para uso administrativo de la empresa, el cual una vez cumplido el plazo de alquiler fue reintegrado en su totalidad.

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

8.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El siguiente es un resumen de Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	SALDO	MOVIMIENTOS		SALDO
	<u>31-dic-11</u>	Adiciones	Ventas y/o Bajas	<u>31-dic-12</u>
Terrenos (1)	828,957	380	-	829,337
Edificios (2)	154,662	139,936	-	294,598
Equipos de Computación	-	739	-	739
Equipos de Oficina	-	1,078	-	1,078
Muebles y Enseres	-	7,883	-	7,883
Obras en proceso (3)	103,119	702,103	-	805,222
Total Costo	<u>1,086,738</u>	<u>852,119</u>	<u>-</u>	<u>1,938,857</u>
(-) Depreciacion Acumulada	<u>(15,466)</u>	<u>(8,564)</u>	<u>-</u>	<u>(24,030)</u>
Total:	<u>1,071,272</u>	<u>843,555</u>	<u>-</u>	<u>1,914,827</u>

- (1) Está representado por una finca recreacional, 3 departamentos y 6 bodegas de las cuales una se encuentra en proceso de construcción. Las bodegas en referencia será destinadas para alquileres, con lo cual la empresa espera obtener beneficios económicos.
- (2) Corresponde a instalaciones construidas en la finca para alquiler, también incluye los costos de adquisición de una oficina para el uso administrativo de la empresa. Los recursos utilizados provienen de créditos obtenidos para el financiamiento correspondiente. (Nota 12 y 16)
- (3) Corresponde a obras en construcción de 3 departamentos, y 6 bodegas los cuales serán destinados para arrendamiento inmobiliario, cuyos recursos provienen de créditos obtenidos para el financiamiento correspondiente. (Nota 12 y 16)

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

9.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

El siguiente es un resumen de Otras cuentas y documentos por cobrar a largo plazo, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Otras cuentas por cobrar (1)	1,955	-
Total:	<u>1,955</u>	<u>-</u>

(1) Pertenece a depósitos efectuados en el Ministerio de Relaciones Laborales por motivos de vistos buenos en el periodo 2011, los cuales al cierre de estos estados financieros 31 de diciembre de 2012 no se han reintegrados, producto por el cual el saldo en mención se reclasifico. (Ver nota 5)

10.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otros Activos no corrientes, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Gastos preoperativos	22,335	22,335
Otros	4,640	4,640
Subtotal	<u>26,975</u>	<u>26,975</u>
(-) Amortizacion Acumulada	(17,679)	(11,167)
(-) Ajustes NIIF por primera vez (1)	(9,296)	
Total:	<u>-</u>	<u>15,808</u>

1) Corresponde a ajustes NIIF por bajas de otros activos los cuales no cumplen con el principio de reconocimiento y medición de un activo según NIIF para PYMES. El impacto de este ajuste se ven reflejados en el patrimonio de la compañía. (Ver nota 17)

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

11.- CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de Cuentas por Pagar, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Cuentas por Pagar Proveedores (1)	38,623	57,364
Anticipos recibidos	1,607	568
Cuentas por Pagar Compañías relacionadas (2)	90	83,163
Total:	<u>40,320</u>	<u>141,095</u>

(1) Corresponde a cuentas por pagar proveedores principalmente lo siguiente: TRADERED S.A. con US\$ 14,537.67, LA LINEA MODERNA LINEMOD C.LTDA. con US\$ 5,816.32, DESIGNERS PLUMBING & HARDWARE S.A. con US\$ 3,652.85, TECNOMETAL S.A. con US\$ 3,360.00

(2) Corresponde a una cuenta por pagar relacionada correspondiente a INDUSTRIA DACAR CIA. LTDA., la cual fue liquidada en su mayoría en el periodo 2012.

12.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El siguiente es un resumen de obligaciones con instituciones financieras, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Prestamos bancarios Produbanco (1)	207,998	-
Prestamos bancarios Bolivariano (1)	9,508	-
Total:	<u>217,506</u>	<u>-</u>

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(1) Corresponde a la porción corriente de préstamos a largo plazo de instituciones financieras otorgados, para realizar varios tipos de obras entre las cuales están: Obras Pascuales, Ribera 53, Office 2-1 y otras obras civiles. Ver (Nota 16)

Prestamos Bancarios

Banco Produbanco

No Operación	Fecha Emision del Credito	Fecha de Vencimiento del Credito	Monto del Credito	Porcion Corriente del credito	Proyecto
CAR2020043207000	26/07/2010	04/06/2014	167.000	46.323	Pascuales
CAR2020047807000	11/10/2010	20/08/2014	60.000	16.336	Ribera 53
CAR2020047807000	14/12/2011	18/10/2016	800.000	145.339	Obras Civiles
				207.998	

Banco Bolivariano

0060002127	27/06/2012	21/06/2019	88.000	9.508	Office 2-1
------------	------------	------------	--------	--------------	------------

Total Prestamos Bancarios Porcion Corriente

217.506

13.- PROVISIONES POR PAGAR

El siguiente es un resumen de provisiones por pagar, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Nomina por pagar	460	299
Total:	<u>460</u>	<u>299</u>

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

14.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otras obligaciones corrientes, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Administracion tributaria por pagar	3.755	4.234
Impuesto a la renta por pagar	776	-
IEES por pagar	4.520	5.385
Beneficios sociales por pagar (1)	24.098	24.955
Participacion trabajadores	529	316
Total:	<u>33.678</u>	<u>34.890</u>

- 1) Corresponde a provisiones de beneficios sociales los cuales están comprendidos de la siguiente manera: Décima tercera remuneración con US\$ 8,292.75, Decima cuarta remuneración con US\$ 11,548.29, Vacaciones con US\$ 4,257.07

15.- PROVISION POR DESAHUCIO

El siguiente es un resumen de la Provisión por Desahucio, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Reserva de Bonificación por Desahucio	8,720	3,810
Total:	<u>8,720</u>	<u>3,810</u>

Corresponde a provisiones de bonificación por desahucio.

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

16.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

El siguiente es un resumen de obligaciones con instituciones financieras a largo plazo, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Prestamos bancarios Produbanco (1)	549,877	815,466
Prestamos bancarios Bolivariano (1)	74,662	-
Total:	<u>624,539</u>	<u>815,466</u>

(1) Corresponde a préstamos a largo plazo de instituciones financieras otorgados, para realizar varios tipos de obras entre las cuales están: Obras Pascuales, Ribera 53, Office 2-1 y otras obras civiles. Ver anexo adjunto correspondiente

Prestamos Bancarios

Banco Produbanco

No Operación	Fecha Emision del Credito	Fecha de Vencimiento del Credito	Monto del Credito	Saldo del Credito	Proyecto
CAR2020043207000	26/07/2010	04/06/2014	167.000	25.178	Pascuales
CAR2020047807000	11/10/2010	20/08/2014	60.000	11.627	Ribera 53
CAR2020047807000	14/12/2011	18/10/2016	800.000	513.072	Obras Civiles
				<u>549.877</u>	

Banco Bolivariano

0060002127	27/06/2012	21/03/2019	88.000	74.662	Office 2-1
------------	------------	------------	--------	---------------	------------

Total Prestamos Bancarios a largo plazo

624.539

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

17.- PATRIMONIO

El siguiente es un resumen de patrimonio, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>Movimientos</u>	<u>Ajustes NIIF</u>	<u>2011</u>
Capital Social	800	-	-	800
Aportes para futuro aumento de capital (1)	1,230,354	444,000	-	786,354
Reserva legal	400	-	-	400
Reserva especial	171	-	-	171
Ganancias acumuladas	5,822	682	-	5,140
Resultados Acumulados NIIF (2)	(9,296)	-	(9,296)	-
Ganancia neta del ejercicio	2,225	1,139	-	1,086
Total:	<u>1,230,476</u>	<u>445,821</u>	<u>(9,296)</u>	<u>793,951</u>

- 1) Corresponde a aportaciones de accionistas por US\$ 444,000.00 para un futuro aumento de capital en el patrimonio de los accionistas, según acta de junta general universal de accionistas celebrada el 19 de abril del año 2012.
- 2) Corresponde a ajustes NIIF por baja de otros activos los cuales no cumplen con el principio de reconocimiento y medición de un activo según NIIF para PYMES, puesto que el mismo corresponde a gastos pre operativo de la compañía lo cual difiere con las NIIF para PYMES (Ver nota 10)

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

18.- INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

El siguiente es un resumen de los Ingresos, Costos y Gastos, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Ingresos Operacionales		
Prestacion de servicios (1)	649,098	557,304
Total Ingresos Operacionales	<u>649,098</u>	<u>557,304</u>
Gastos operacionales		
Gastos de ventas (2)	455,054	468,067
Gastos de administracion (3)	80,951	44,434
Depreciaciones y amortizaciones	15,076	13,317
Gastos financieros (4)	94,487	29,679
Total Gastos operacionales	<u>645,568</u>	<u>555,497</u>
Resultados del ejercicio	<u><u>3,530</u></u>	<u><u>1,807</u></u>

- (1) Corresponde a prestación de servicios por arrendamiento de bienes inmobiliarios.
- (2) Los gastos de ventas se encuentran concentrados en sueldos y beneficios sociales, insumos, mantenimiento general, servicios básicos entre otros, relacionados
- (3) Los gastos de administración se encuentran concentrados en servicios por gestión administrativa, sueldos y beneficios sociales, suministros y materiales, mantenimiento general, servicios básicos, arriendos locales, impuestos y contribuciones, entre otros gastos administrativos.
- (4) Los gastos financieros se encuentran concentrados en un 96% de su totalidad en intereses y comisiones por préstamos bancarios y el porcentaje restante en comisiones por servicios, emisión de chequeras, entre otros gastos financieros relacionados.