

**INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTD.A EN  
LIQUIDACIÓN.**

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2013**

## INFORME DE ESTADOS FINANCIEROS

A la Junta General de Socios de la:  
ADMINISTRADORA DE BIENES Y SERVICIOS S.A. ABRIPESA

Cuenca, 23 de marzo del 2014.

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Los siguientes Estados Financieros pertenecientes a la Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cia. Ltda. en Liquidación han sido elaborados por mí: Estado Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013, el correspondiente Estado de Resultados, el Estado de Flujos de Efectivo y el Estado de Evolución de Patrimonio por el año terminado en esa fecha.

### **Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera**

2. De acuerdo a lo dispuesto en la resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.0.10 emitida por la Superintendencia de Compañías la Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cia. Ltda. en elaboración presentó sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. De acuerdo a esta resolución los Estados Financieros presentes al 31 de diciembre del 2013 se encuentran preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

  
Ing. Libia Vázquez Soliz  
CONTADORA

**INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2013**

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		4.908.858,19
ACTIVO DISPONIBLE	B	13.796,69
Caja - Bancos		13.796,69
ACTIVO EXIGIBLE	C	4.895.061,50
Clientes		1.229,45
Cuentas por Cobrar		4.851.180,49
Impuestos Anticipos		42.151,56
ACTIVO FIJO		3.202.704,61
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	D	3.121.298,61
Equipos de computación		314,18
Edificios		3.127.066,00
Depreciaciones y Amortizaciones		(6.081,57)
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	E	81.406,00
Terrenos		81.406,00
OTROS ACTIVOS	F	82.320,00
Of 202 Edificio El Pacífico		33.216,00
Of 205 Edificio El Pacífico		49.104,00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.193.882,80</b>
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE	G	224.243,19
Cuentas por Pagar		65.888,12
Proveedores		3.640,00
Impuestos por Pagar		96.323,29
Participación a empleados		58.391,78
PATRIMONIO		7.969.639,61
Capital Social	H	800,00
Reservas	I	2.182.716,62
Otros Resultados Integrales	J	5.500.146,18
Utilidad Ejercicios Anteriores	K	322.892,59
Resultados del Ejercicio	L	-36.915,78
<b>TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO</b>		<b>8.193.882,80</b>

Las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**Al 31 de diciembre de 2013**

INGRESOS		
Ingresos en Ventas	M	43.650,30
Ingresos no Operativos	N	24.331,53
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>67.981,83</b>
GASTOS		
GASTOS EN VENTAS	O	136,40
GASTOS ADMINISTRATIVOS	P	104.064,07
GASTOS FINANCIEROS	Q	697,14
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>104.897,61</b>
<b>PERDIDA NETA</b>		<b>36.915,78</b>

Las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros

*W/S*

**INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN**  
**FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**PARTE A****ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES</b>		<b>27,765.54</b>
Arriendos	43,650.30	
Otros Ingresos	528.89	
Cuentas de Clientes	-1,267.11	
Retenciones en la Fuente	15,545.31	
Impuesto a la renta anticipado	-30,475.50	
Credito tributario I.V.A.	-221.31	
<b>(-) EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS</b>		<b>16,259.89</b>
Anticipos de clientes	30,000.00	
Proveedores nacionales	2,440.00	
SRI por pagar	-881.42	
Impuesto a la Renta por pagar	-15,298.69	
<b>(-) EFFECTIVO PAGADO A OTROS PROVEEDORES</b>		<b>-62,857.84</b>
Gastos de Ventas	-136.40	
Gastos de Administración	-62,024.30	
Gastos Financieros	-697.14	
<b>TOTAL GASTOS</b>		
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACT. DE OPERACIÓN</b>		<b>-18,832.41</b>

**PARTE B****ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

		<b>43,176.22</b>
Venta de Activos	23,309.33	
JRP por Cobrar	3,656.97	
Edificios	98,943.92	
Dep. Acum. Edificios	-414.00	
Of 202 Edificio El Pacífico	-33,216.00	
Of 205 Edificio El Pacífico	-49,104.00	
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACVT. DE INVERSIÓN</b>		

**PARTE C****ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

		<b>-14,500.00</b>
Intereses Ganados	493.31	
Prestamos por pagar socios JRL	-0.01	
Prestamos por pagar socios JRP	-15,000.00	
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACT. DE FINAN.</b>		

<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO TOTAL (A+B+C)</b>	<b>9,837.11</b>
(+) CAJA Y EQUIVALENTE AL INICIO DEL PERIODO	3,959.58
(-) CAJA Y EQUIVALENTE AL FINAL DEL PERIODO	<b>13,796.69</b>

**PARTE D****CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>(36,915.78)</b>
<b>AJUSTES DE RESULTADOS</b>	
DEPRECIACIONES	7,039.77
IMPUESTOS MUNICIPALES	35,000.00
OTROS INGRESOS	(528.10)
VENTA DE ACTIVOS	(23,305.11)

**AJUSTES EN EL BALANCE GENERAL****CUENTAS DEL ACTIVO** **27,156.78**

Incremento Clientes	-1,262.15
Disminución JRP por cobrar	7,709.96
Disminución MER por cobrar	35,860.47
Disminución Retenciones en la Fuente	15,545.31
Incremento Impuesto a la renta anticipado	-30,475.50
Incremento Credito tributario I.V.A.	-221.31

**CUENTAS DE PASIVO****-27,274.96**

Diminución Garantías por arriendos	-5,800.00
Incremento Liquidaciones por pagar	-37,734.85
Incremento Anticipo de clientes	30,000.00
Incremento Proveedores nacionales	2,440.00
Disminución Impuesto a la Renta por pagar	-15,298.69
Disminución SRI por pagar	-381.42

**EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES****OPERATIVAS****-18,832.41**

Las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN**

**Estado de Evolución del Patrimonio**

Por el año terminado al 31 Diciembre de 2013

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>RESERVA FACULTATIVA</b>	<b>RESERVA DE CAPITAL</b>	<b>RESULTADOS ACUM. ADOPCION 1RA VEZ NIIF</b>	<b>SUPERAVIT POR VALUACION DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2012</b>	300,00	40,00	30.005,86	13.201,21	5.500.146,18		327.765,25	-	5.871.958,50
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE CAPITAL SOCIAL									
AUMENTO (DIMINUCIÓN) DE RESERVAS									
OTROS RESULTADOS INTEGRALES						2.139.469,55			2.139.469,55
RESULTADOS ACUMULADOS							-4.872,66		-4.872,66
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013								36.915,78	-36.915,78
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2013</b>	<b>800,00</b>	<b>40,00</b>	<b>30.005,86</b>	<b>13.201,21</b>	<b>5.500.146,18</b>	<b>2.139.469,55</b>	<b>322.892,59</b>	<b>-36.915,78</b>	<b>7.969.639,61</b>

## NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

### A.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

La Compañía Limitada INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. EN LIQUIDACION, se constituyó mediante escritura pública realizada ante el Notario Público Segundo del Cantón Cuenca, a los 20 días de enero de 1982, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca aprobada mediante Resolución No. 93 del 28 de mayo de 1982 aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 409 del 30 de abril de 1982.

El objeto social de la Compañía es la compra - venta, arrendamiento, constitución de derechos reales sobre inmuebles.

Se estableció el capital social de la Compañía en CUARENTA MIL DÓLARES (US\$ 40.000.00) dividido en participaciones iguales e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

**Bases de presentación.**- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, y las normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros se encuentran expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$) moneda adoptada por la República del Ecuador.

**Disponibilidades.**- Incluye los valores de caja chica y los depositados en la entidad financieras en la cuenta corriente destinada a las operaciones de la Compañía.

**Exigible.**- Está constituido por valores por cobrar generados en las transacciones de ventas arrendamiento de bienes inmuebles, deudas de socios con la empresa en la venta de activos fijos e impuestos pagados por anticipado, los mismos que se irán liquidando durante el periodo financiero.

**Activos Fijos.**- En este año 2013 se realizó una revalorización de los bienes de la compañía de acuerdo al informe emitido por el Ing. Rolando Sarmiento García, perito contratado y aprobado por la Junta de Socios, conforme a esto, el liquidador de la compañía Eco. Darwin Jaramillo dispuso se proceda al registro contable de los nuevos valores de los bienes.

Los porcentajes de depreciación son los siguientes:

#### ACTIVOS FIJOS

Edificios

*AS*

**Ingresos**.- Son originados por el arrendamiento de bienes inmuebles, otros ingresos que corresponden a ajustes contables de los pasivos que no se van a cancelar en un futuro y la utilidad obtenida por la venta de activos fijos.

**Costos**.- Están conformados por los gastos incurridos en las actividades administrativas y de ventas, así como otros gastos por intereses financieros.

#### **Deducciones legales de la utilidad del ejercicio**

**Participación a empleados y trabajadores**.- De conformidad con el Art. 97 del Código de Trabajo, el 15% de las utilidades que obtenga por la Compañía antes del impuesto a la renta, se distribuyeron entre sus empleados y trabajadores siendo inscritos en el Ministerio de Trabajo y Empleo.

**Impuesto a la renta**.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, que determina el porcentaje del 22% de impuesto a la renta para sociedades; la Empresa ha cumplido como se expone en los estados financieros.

**Reserva legal**.- En aplicación del art. 297 reformado de la Ley de Compañías, se establece que de las utilidades líquidas que resultaren de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento destinado a formar la reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social

*NAS*

**B. CAJA - BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2013, el efectivo y sus equivalentes están integrados por los siguientes recursos:

Caja Chica	(60.92)
Banco Produbanco	13,857.61
<b>TOTAL</b>	<b>13,796.69</b>

**C. ACTIVO EXIGIBLE**

Al 31 de diciembre del 2013, están constituidos por los siguientes valores por cobrar:

Cientes Azuay	1,729.45
JRP por Cobrar	2,717,936.04
MER por Cobrar	2,133,244.65
Retenciones en la Fuente	3,169.39
Impuesto a la renta anticipado	32,918.97
Credito tributario I.V.A.	6,063.00
<b>TOTAL</b>	<b>4,895,061.50</b>

**D. ACTIVO FIJO DEPRECIABLE**

Al 31 de diciembre de 2013, los activos fijos depreciables de la Empresa están compuestos de la siguiente manera:

Detalle	Valor según Revalorización	Depreciación Acumulada	Saldo en libros
Equipos de Computación	314.18	-	314.18
Edificios	3,127,066.00	6,081.57	3,120,984.43
<b>TOTAL</b>	<b>3,127,380.18</b>	<b>6,081.57</b>	<b>3,121,298.61</b>

**E. ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE**

Al 31 de diciembre de 2013, los activos fijos no depreciables se componen de la siguiente manera:

Terrenos	81,406.00
<b>TOTAL</b>	<b>81,406.00</b>

**F. OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a los siguientes saldos:

Of 202 Edificio El Pacifico	33,216.00
Of 205 Edificio El Pacifico	49,104.00
<b>TOTAL</b>	<b>82,320.00</b>

**G. PASIVO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2013, se mantiene las siguientes cuentas por pagar:

Liquidaciones por pagar	35,888.12
Utilidades por pagar trabajadores	58,391.78
Anticipo de clientes	30,000.00
Proveedores nacionales	3,640.00
SRs por pagar	483.60
Impuesto a la Renta por Pagar	60,839.69
Impuestos Municipales por pagar	35,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>224,243.19</b>

**H. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la Compañía está constituido por US\$ 800,00 participaciones iguales e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica cada una.

<b>Nombres</b>	<b>C.I.</b>	<b>US Dólares</b>
Rivadeneira Larco Jaime Alberto	0100089283	239.12
Rivadeneira Peña Jaime Eduardo	0101138170	186.96
Rivadeneira Peña María Eugenia	0101328441	186.96
Rivadeneira Peña Ana Patricia	0101089398	175.96
<b>TOTAL</b>		<b>800.00</b>

**I. RESERVAS**

Al 31 de diciembre de 2013, estaba conformada por:

Reserva Legal	40.00
Reserva Facultativa	30,005.86
Reserva de Capital	13,201.21
Reserva por revalorización de activos	2,139,469.55
<b>TOTAL</b>	<b>2,182,716.62</b>

*WPS*

**J. OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

Al 31 de diciembre de 2013, estaban conformados por:

Resultados Acumulados adopción 1ra. vez NIIF	5,500,146.28
<b>TOTAL</b>	<b>5,500,146.28</b>

**K. RESULTADOS ACUMULADOS**

Utilidad de Ejercicios Anteriores	322,892.59
<b>TOTAL</b>	<b>322,892.59</b>

**L. RESULTADOS DEL EJERCICIO**

Pérdida del Ejercicio	36,915.78
<b>TOTAL</b>	<b>36,915.78</b>

**M. INGRESOS EN VENTAS**

Durante el año 2013 se generaron los siguientes ingresos en ventas:

Arriendos	43,650.30
<b>TOTAL</b>	<b>43,650.30</b>

**N. INGRESOS NO OPERACIONALES**

Durante al año 2013 se generaron los siguientes ingresos no operacionales:

Intereses ganados	493.31
Otros ingresos	528.89
Ventas de Activos	23,309.33
<b>TOTAL</b>	<b>24,331.53</b>

**O. GASTOS EN VENTAS**

El origen y sus acumulaciones durante el año 2013, fueron causados como sigue:

Publicidad y propaganda	136.40
<b>TOTAL</b>	<b>136.40</b>

**P. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

El origen y sus acumulaciones durante el año 2013, fueron causados como sigue:

*ALAS*

Dep. Edificios	7,039.77
Impresos y material de oficina	83.19
Utiles y gastos de oficina	33.39
Impuestos y contribuciones	36,525.35
Energia electrica	1,405.90
Agua Potable	740.11
Honorarios profesionales	30,239.82
Servicios Prestados Sociedades	26,160.00
Movilizacion y combustibles	4.22
Multas y sanciones de planilla	989.86
Atenciones Sociales	192.00
Gastos Legales	332.12
Servicios Prestados	318.34
<b>TOTAL</b>	<b>100,091.07</b>

#### **Q. GASTOS FINANCIEROS**

El origen y sus acumulaciones durante el año 2013, fueron causados como sigue:

Intereses en obligaciones	689.44
Intereses en sobregiros	2.04
Gastos bancarios	5.66
<b>TOTAL</b>	<b>697.14</b>

#### **R. DETERMINACIÓN TRIBUTARIA**

Durante el año 2013, el Servicio de Rentas Internas, ha realizado determinación tributaria a la Compañía, consecuentemente existen valores pendientes de pago.

*ATS*