



INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

COMPAÑIA
VASTENCORP S.A.

EJERCICIO ECONOMICO CORTADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Julio de 2014

VASTENCORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Pág. No.

| | |
|---|---|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 |
| Balances Generales | 4 |
| Estados de Resultado | 5 |
| Estado de Situación Patrimonial | 6 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 7 |
| Notas a los Estados Financieros | 8 |

ABREVIATURAS UTILIZADAS

| | |
|------|---|
| US\$ | - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.) |
| NEC | - Normas Ecuatorianas de Contabilidad |
| NIC | - Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIIF | - Normas Internacionales de Información Financiera |

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General de Accionistas de

VASTENCORP S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de "VASTENCORP S.A.", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de los resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Informe sobre los Estados Financieros

2. La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. La auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los Estados Financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una

opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

Opinión

5. En nuestra opinión los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VASTENCORP S.A. al 31 de diciembre de 2013 de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Guayaquil, julio 14 del 2014



Eco. Sabel Gutiérrez de Vásconez
NGV ASESORIAS Y NEGOCIOS S.A.
Registro No. SC-RNAE-2-728

VASTENCORP S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Valores expresados en dólares americanos

ACTIVOS

| RUBROS | 2013 | 2012 | Notas |
|---|------------------|----------------|----------|
| | Valores | Valores | |
| <u>ACTIVO</u> | | | |
| <u>ACTIVO CORRIENTE</u> | - | - | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | - | - | |
| Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar | - | - | |
| Inventarios | - | - | |
| Activos por Impuesto Corriente | - | - | |
| Anticipo a Proveedores | - | - | |
| Pagos Anticipados | - | - | |
| Otros Activos corrientes | - | - | |
| <u>ACTIVO NO CORRIENTE</u> | 1.920.400 | 581.626 | |
| Propiedad Planta y Equipo | 1.920.400 | 581.626 | 5 |
| (-)Depreciación Acumulada | - | - | |
| <u>OTROS ACTIVOS</u> | - | - | |
| TOTAL DEL ACTIVO | 1.920.400 | 581.626 | |

Las notas son parte integral de los Estados Financieros.

VASTENCORP S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Valores expresados en dólares americanos

PASIVOS Y PATRIMONIO

| RUBROS | 2013 | 2012 | Notas |
|---|------------------|----------------|----------|
| | Valores | Valores | |
| <u>PASIVO</u> | | | |
| <u>PASIVO CORRIENTE</u> | 113.477 | 110.706 | |
| Acreeedores Comerciales | - | | |
| Otras cuentas por Pagar No Relacionados | 51.077 | 16.007 | 6 |
| Otras cuentas por Pagar Relacionados | 62.400 | 94.698 | 7 |
| <u>TOTAL PASIVO</u> | 113.477 | 110.706 | |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| Capital Social | 800 | 800 | 8 |
| Aporte para futuras capitalizaciones | 33.126 | - | |
| Reservas | 1.808.894 | 481.734 | 9 |
| Resultados Acumulados | - 35.898 | - 11.614 | |
| <u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u> | 1.806.923 | 470.921 | |
| <u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u> | 1.920.400 | 581.626 | |

Las notas son parte integral de los Estados Financieros.

VASTENCORP S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 Valores expresados en dólares americanos

| RUBROS | 2013 | 2012 | Notas |
|--|----------|----------|-------|
| | Valores | Valores | |
| <u>INGRESOS OPERACIONALES</u> | - | - | |
| <u>COSTO DE VENTAS</u> | - | - | |
| UTILIDAD BRUTA VENTAS | - | - | |
| Otros Ingresos | - | - | |
| Gastos de Administración y Venta | - 35.898 | - 11.614 | 10 |
| Gastos Financieros | | | |
| Otros Gastos | | | |
| GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | - 35.898 | - 11.614 | |
| Participación de Trabajadores | - | - | |
| GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | - 35.898 | - 11.614 | |
| Impuesto a la Renta | | | |
| UTILIDAD DESPUES TRAB. E IMPTO | - 35.898 | - 11.614 | |

VASTENCORP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Valores expresados en dólares americanos

| | Capital Pagado | Aportes para futuras capitalizaciones | Reservas | Resultado del Ejercicio Actual | Total | |
|--|----------------|---------------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------|------------------|
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 | 800 | - | 481.734 | - | 11.614 | 470.921 |
| Transacciones del año: | | | | | | |
| Transferencia de Utilidades año 2012 | - | - | (11.614) | 11.614 | - | |
| Apropiación para Reserva Legal | - | - | 1.338.774 | - | 1.338.774 | |
| Aporte para futuras capitalizaciones | - | 33.126 | - | - | 33.126 | |
| Utilidad del ejercicio 2013 | - | - | - | (35.898) | (35.898) | |
| Participación de trabajadores | - | - | - | - | - | |
| Impuesto a la renta | - | - | - | - | - | |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 | 800 | 33.126 | 1.808.894 | - | 35.898 | 1.806.923 |

Las notas son parte integral de los Estados Financieros.

VASTENCORP S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 Valores expresados en dólares americanos

| | 2013 |
|---|-----------------|
| Flujo de efectivo de actividades Operativas: | |
| Resultados del Ejercicio después de Impuestos | (35.898) |
| Ajustes por: | |
| <u>Gastos que no constituyen desembolsos:</u> | |
| Participación de trabajadores | - |
| Impuesto a la Renta | - |
| Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo | - |
| Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo | (35.898) |
| Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar Clientes | - |
| Aumento en otras cuentas por cobrar | - |
| Aumento de anticipo a proveedores | - |
| Disminución (Aumento) en inventario | - |
| Disminución (Aumento) otros activos | - |
| Aumento (Dismin.) en cuentas por pagar Proveedores locales | - |
| Disminución (Aumento) en otras cuentas por pagar | 2.772 |
| Aumento (Dismin.) en beneficios empleados | - |
| Disminución (Aumento) anticipo a clientes | - |
| Disminución en otros pasivos | - |
| Efectivo utilizado en actividades operativas | (33.126) |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión: | |
| Adquisición de Propiedad Planta y Equipo | - |
| Efectivo proveniente de actividades de inversión | - |
| Flujo de Efectivo de las actividades de financiamiento: | |
| Préstamos recibidos de accionistas | 33.126 |
| Pago de préstamos | - |
| Efectivo Neto proveniente de actividades de financiamiento | 33.126 |
| AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO | - |
| Efectivo y sus equivalentes al inicio del período | - |
| Efectivo y sus equivalentes al final del período | - |

Las notas son parte integral de los Estados Financieros.

VASTENCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Nota 1. OBJETO SOCIAL

La compañía VASTENCORP S.A. se constituyó en el Ecuador el 27 de febrero de 2003. La escritura pública de reforma de estatutos de la compañía Anónima VASTENCORP S.A. fue aprobada mediante Resolución No. 03-G-IJ-0003077, expedida el 7 de Mayo del 2003 inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 9 de junio de 2003, en fojas 67.867 a fojas 67.880 con el número 9.996 y anotada bajo el número 15.097 del Repertorio.

Su objeto principal es la compra, venta, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, explotación de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Nota 2. BASES DE PREPARACION

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y los activos fijos no depreciables cuyo costo fue expresado al valor razonable a la fecha de corte.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por lo que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, la depreciación de propiedades, planta y equipo, los beneficios sociales, el impuesto a la renta y la participación de los trabajadores cuyos criterios contables se describen más adelante.

Nota 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitaliza cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

| | |
|-----------------------|----|
| Muebles y enseres | 10 |
| Maquinarias y Equipos | 10 |
| Vehículos | 5 |
| Equipo de computación | 3 |

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

Deterioro de Activos

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El valor de uso es el valor presente de la estimación de los flujos de efectivo futuros que se prevé resultará del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil, mientras que el valor de venta es el importe que se espera obtener de la venta de un activo efectuada entre un comprador y un vendedor. Los importes recuperables se estiman para cada activo y si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Cuando hay una indicación de que ya no existe, o ha disminuido la pérdida por desvalorización de sus activos, se registra la reversión de las pérdidas, aumentando el valor en libros del activo a su valor recuperable, sin que este exceda del valor actual en libros sin considerar la pérdida por deterioro del activo aplicada en años anteriores. De existir, la reversión se registra en el resultado del ejercicio en que se genere.

Obligaciones Bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los costos por préstamos se reconocen como gasto en el ejercicio en el que son incurridos.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos 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.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Los activos y pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales.

El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

Reservas

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Participación de trabajadores

La compañía reconoce con cargo a los resultados del periodo en que se devenga la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía, de conformidad a lo establecido en el Código de Trabajo.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, cuando el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir puede ser medido confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Nota 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de precios

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de sus inventarios, los cuales son cubiertos por su respectivo precio de venta. La Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo, analizando a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega. La revisión incluye calificaciones externas, cuando están disponibles y en algunos casos referencias bancarias. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia sólo pueden efectuar transacciones mediante prepagos.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Nota 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2013 posee lotes de terreno de 78.000m² y 2'088.500m² ubicados al margen izquierdo de la Autopista Durán–Bolicho a la altura del kilómetro 7 que según el avalúo municipal tiene un valor catastral por USD 249.600 y USD1.670.800 respectivamente.

Nota 6.OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Al cierre del ejercicio 2013 esta cuenta presentó el siguiente desglose:

| | 2013 | 2012 |
|--|---------------|---------------|
| Municipio de Durán | 35.039 | 3.851 |
| Superintendencia de Compañías | 1.419 | 879 |
| Servicio de Rentas Internas | 13.649 | 10.307 |
| Otras cuentas por pagar | 971 | 971 |
| Cuentas por pagar No relacionados | 51.077 | 16.007 |

Nota 7.OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS

El desglose de esta cuenta fue el siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|--|---------------|---------------|
| SICACO | 62.400 | 62.400 |
| DEASA | - | 3.960 |
| Sr. Agustin Febres Cordero Ribadeneyra | - | 21.156 |
| Sra. Zulema Saadi de Nebot | - | 7.182 |
| Cuentas por pagar Relacionados | 62.400 | 94.698 |

Nota 8. CAPITAL SOCIAL

Al cierre del ejercicio fiscal el Capital Social de la empresa que está totalmente suscrito y pagado es de USD 800, representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una, distribuido de la siguiente manera:

| | 2013 | 2012 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Hampton Comercial Holdings LLC. | 400 | 400 |
| Ab. Pedro Xavier Valverde Rivera | 400 | 400 |
| Capital Social | 800 | 800 |

Nota 9. RESERVAS

Al cierre del 2013, las reservas se vieron incrementadas por la variación en los avalúos de sus predios urbanos, detallados en la nota 5 y, en cumplimiento de la política interna de registrar los mismos al costo atribuido

Nota 10. GASTOS

El detalle de este rubro fue el siguiente:

| | 2013 |
|---|---------------|
| Mantenimiento y Reparaciones | 600 |
| Impuesto, Contribuciones y Otros | 34.929 |
| Otros Servicios | 47 |
| Multas e Intereses | 321 |
| Total de Gastos Administrativos y de Venta | 35.898 |

Nota 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de este informe (Julio de 2014) no se produjeron cambios que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se haya revelado en los mismos.

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la Junta General ordinaria de accionistas el 13 de Marzo del 2014.