

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS
Estado de situación financiera
Estado de resultado integral
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

1
3
4
5
6
7



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
VIBASA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **VIBASA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados de resultado integral, 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 otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VIBASA S.A. al 31 de diciembre de 2012, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis de asunto

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos se incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre los estados financieros de la compañía se describen en la Nota 3.

my

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

25 de marzo de 2013
Guayaquil – Ecuador

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.012	Diciembre 31, 2.011	Enero 1, 2.011
--	-------	-------	------------------------	-------------------

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo

Clientes y otras cuentas por cobrar

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Propiedades

TOTAL ACTIVOS

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

Proveedores y otras cuentas por pagar

7

PATRIMONIO

Capital suscrito

Aportes de accionistas para futura capitalización

Resultados acumulados

TOTAL PATRIMONIO

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

Ver notas a los estados financieros

800	800	800	2.250.647	2.086.637	1.850.713
2.170.824	1.556.909	21.006	2.192.630	1.554.481	(20.091)
800	800	800	2.250.647	2.086.637	1.850.713
58.017	532.156	58.017	58.017	532.156	1.870.803

Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General



Econ. José Chagüita Ayecilla
Contador



ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

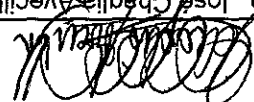
	Notas	2.012	2.011
INGRESOS POR INTERESES	7	40.425	45.045
GASTOS			
Honorarios		1.897	1.725
Impuestos y contribuciones		1.704	14.851
Otros		1.233	3.350
		4.834	19.926
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		35.591	25.119
Impuesto a la renta		11.358	7.455
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		24.233	17.664

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General



Econ. José Chagüilla-Avecilla
Contador



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

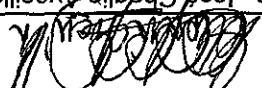
Notas	Capital Suscrito	Aportes futura capitalización	Resultados acumulados	Total
	800	-	(20.891)	(20.091)
Saldos al 1 de enero de 2011				
Aportes de accionista para futura capitalización	-	1.556.909	-	1.556.909
9				
Resultado integral del año	-	-	17.664	17.664
Saldos al 31 de diciembre de 2011	800	1.556.909	(3.227)	1.554.482
Aportes de accionista para futura capitalización	-	613.915	-	613.915
9				
Resultado integral del año	-	-	24.233	24.233
Saldos al 31 de diciembre de 2012	800	2.170.824	21.006	2.192.630

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General



Econ. José Chagüilla AVECILLA
Contador



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2.012	2.011
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Cobros provenientes de clientes	42.350
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(512.906)
Impuesto a la renta	(11.358)
Otros pagos por actividades de operación	(298.782)
	(741.811)
	(1.367.714)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adiciones de terreno	-
	(33.009)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Aportes para futuro aumento de capital	613.915
	1.556.909
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO EN EFECTIVO	156.186
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	161.969
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	34.073
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Utilidad integral del año	24.233
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	(291.996)
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar	(474.138)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(741.901)
	(1.338.648)
	(46.730)
	(1.367.714)

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General

Econ. José Chagüita Avecilla
Contador

1 - INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 2 de julio de 2007 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 19 de mayo de 2008 en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal la desarrollará en el campo inmobiliario.

2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de transición a las NIIF para PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de VIBASA S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la Sección 35 Transición a las NIIF para PYMES, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las Sección 35 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para PYMES.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar

a. Clientes: Corresponden a los saldos adeudados por los arrendos devengados en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días.

b. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los anticipos a proveedores, se registran a su valor nominal que es equivalente al costo amortizado, se recuperan en el corto plazo

2.4 Propiedades

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el periodo en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, de 30 años para las edificaciones.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa. De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al

88

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

3.1 Conciliación entre NIIF para PYMES y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para PYMES. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES a esa fecha.

De acuerdo a las Resoluciones N.08.6.DSC.010 y No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitidas por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008 y Octubre de 2011 respectivamente, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF para PYMES en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.8 Gastos.

Corresponden a intereses devengados de acuerdo con la promesa de compra - venta de terrenos.

2.7 Ingresos.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.6 Proveedores y otras cuentas por pagar.

22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2.012	Diciembre 31, 2.011	Enero 1, 2.011
Clientes	19.635	21.945	-
Anticipo a proveedores	270.103	-	-
Kloten Trade Inc.	48.988	24.785	-
Otras	338.726	46.730	-
	<u>667.444</u>	<u>71.460</u>	<u>46.730</u>

6 - PROPIEDADES (1)

	2.012	Diciembre 31, 2.011	Enero 1, 2.011
Terrenos	1.727.938	1.727.938	1.694.929
Edificaciones	150.000	150.000	150.000
	<u>1.877.938</u>	<u>1.877.938</u>	<u>1.844.929</u>

(1) Están conformados por 50.940,91 m² de terrenos e inmueble ubicados en la lotización Fincas de Casa Grande y lote comercial Q de 3.414,52 m², los cuales serán destinados para futuros proyectos.

7 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2.012	Diciembre 31, 2.011	Enero 1, 2.011
Proveedores	-	479.897	1.694.929
Kloten Trade Inc. (2)	-	19.250	-
Anticipo de cliente (3)	57.705	-	-
Retenciones en la fuente	312	-	-
Otras	58.017	33.009	175.874
	<u>116.034</u>	<u>532.156</u>	<u>1.870.803</u>

(2) Obligaciones por la compra de los terrenos mencionados en la Nota 6.

(3) Anticipos recibidos de cliente por promesas de compra-venta de 7.186,55 m² de terrenos en la urbanización Fincas de Casa Grande con vencimientos semestrales de capital de \$33.250 hasta junio de 2022 e interés del 12%.

8 - CAPITAL SUSCRITO

Esta representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones 2.012	2.011	%
Amador Rendon Luis Esteban	Ecuatoriana	799	799	99,88
Amador Jimenez Alejandro	Ecuatoriana	1	1	0,12
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,00</u>

9 - APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En enero de 2011 la Junta General de Accionistas aprobó aceptar aportes para futuro aumento de capital. Al cierre del ejercicio los aportes ascienden a \$2.170.824 (\$1.556.909 en 2011).

10 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 18 de marzo de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.

Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General



Econ. José Chagla Avelilla
Contador

