

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

3
4
5
6
7

1



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 2013, 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas 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.

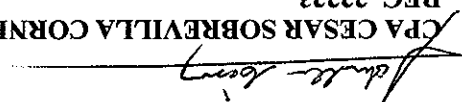
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de selección dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de 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 2013, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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


CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

8 de abril de 2014
Guayaquil – Ecuador

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

ACTIVOS			Notas	2.013	2.012
ACTIVOS CORRIENTES					
Efectivo					
Clientes y otras cuentas por cobrar					
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES					
4	20,426	33,983		68,565	338,726
	88,991	372,709			
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Propiedades					
5	1,877,938	1,877,938			
	1,966,929	2,250,647			
TOTAL ACTIVOS					
PASIVOS Y PATRIMONIO					
PASIVOS CORRIENTES					
Cuentas por pagar					
Pasivo por impuesto corriente					
6	114,685	57,705		-	312
7	-				
	114,685	58,017			
TOTAL PASIVO					
PATRIMONIO					
Capital suscrito					
Aportes para futura capitalización					
Resultados acumulados					
TOTAL PATRIMONIO					
8	800	800		1,805,753	2,170,824
	1,852,244	2,192,630		45,691	21,006
	1,966,929	2,250,647			
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO					

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General

Econ. José Chagüla Avecilla
Contador

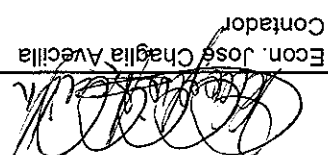
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Notas			2.013	2.012
INGRESOS POR INTERESES				
	6		68.565	40.425
GASTOS				
Honorarios			7.321	1.897
Impuestos y contribuciones			1.846	1.704
Otros			21.154	1.233
			30.320	4.834
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			38.245	35.591
Impuesto a la renta	7		13.559	11.358
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO			24.685	24.233

Ver notas a los estados financieros



Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General



Econ. José Chagüla Avelilla
Contador

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

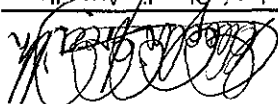
Notas	Capital Suscrito	Aportes futura capitalización	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	800	1.556.909	(3.227)	1.554.482
Aportes de accionista para futura capitalización	-	613.915	-	613.915
Resultado integral del año	-	-	24.233	24.233
Saldos al 31 de diciembre de 2012	800	2.170.824	21.006	2.192.630
Retiro de aportes de accionista para futura capitalización	-	(365.071)	-	(365.071)
Resultado integral del año	-	-	24.685	24.685
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	1.805.753	45.691	1.852.244

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General



Econ. José Chagüla Avecilla
Contador



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

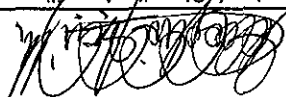
2.013		2.012
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros provenientes de clientes		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		
Impuesto a la renta		
Otros pagos por actividades de operación		
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
375.759	351.515	(741.902)
(13.559)		(293.382)
(30.320)		(11.358)
42.735		(479.897)
19.635		
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Aporte para futuro aumento de capital		
Disminución de aporte para futuro aumento de capital		
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(365.071)	(365.071)	613.915
33.983	20.426	161.970
(13.557)		(127.987)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad integral del año		
24.685		24.233
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
270.161	351.515	(741.902)
56.980	(312)	(474.139)
(291.996)		

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón
Gerente General



Econ. José Chaglla Aveclla
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.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 31 de marzo de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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.

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 3.

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

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y 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 período 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.

Ind

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.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los períodos 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 período sobre el que se informa. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

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. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se mide al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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.

Impuesto diferido

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.

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.

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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto corriente

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.

2.5 Impuestos.

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.

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.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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.

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.

4 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2.013	2.012
Clientes	68,565	19,635
Anticipo de proveedores	-	270,103
Kioten Trade Inc.	-	48,988
Otras	68,565	338,726
	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>

5 - PROPIEDADES (1)

	2.013	2.012
Terrenos	1,727,938	1,727,938
Edificaciones	150,000	150,000
	<u>2.013</u>	<u>2.012</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.

6 - CUENTAS POR PAGAR

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 intereses del 12%.

7 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	2.013	2.012
Retenciones en la fuente	-	312
	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>

Durante los años 2013 y 2012 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

huy

8 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad		No de acciones	
	2.013	2.012		%
Amador Rendón Luis Esteban	799	799		99,88
Amador Jimenez Alejandro	1	1		0,12
	800	800		100,00

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 31 de marzo de 2014 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 Chaglia AVECILLA
Contador

