

VIBASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

VIBASA S.A. (en adelante 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 desarrolla en el campo inmobiliario.

El domicilio tributario de la Compañía se encuentra en la Lotización Tornero Tres, manzana 1 solar 12 – 13 Km 2,5 vía a Samborondón.

La compañía es propietaria de lotes de terrenos en la lotización Fincas de Casa Grande ubicada a la altura del Km 12,5 de la Av. León Febres Cordero parroquia la Aurora del cantón Daule.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 22 de febrero de 2017.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las 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 las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También se requiere que la Administración emita 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 las que los supuestos o estimaciones 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 saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.3 Cuentas por cobrar

- a. Clientes: Corresponden a los saldos adeudados por el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses.
- 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 de inversión

Se registran al costo menos la pérdida acumulada por deterioro de valor; si hubiere. 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 reparaciones y mantenimientos se cargan a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

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 o pérdidas por la venta o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.5 Cuentas por pagar.

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 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, 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.

2.6.1. Impuesto 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% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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 establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.6.2. Impuesto 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.

2.7 Ingresos.

Se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

2.8 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Induauto S.A. (Nota 10)	514.729	514.729
Conalba S.A. (Nota 10)	-	-
Anticipo a constructores (1)	39.429	134.423
Otras	24.463	4.320
	<u>578.621</u>	<u>653.472</u>

(1) Anticipo a constructora Conalba S.A. para obras en curso.

5 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta</u>	<u>12-31-2016</u>
Lotes de terrenos en Fincas de Casa Grande	1.168.608	-	(116.621)	1.051.988
Obras en curso	420.995	299.762	(71.928)	648.829
	<u>1.589.603</u>	<u>299.762</u>	<u>(188.548)</u>	<u>1.700.817</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y Transferencia</u>	<u>12-31-2015</u>
Lotes de terrenos en Fincas de Casa Grande	1.485.378	-	(316.769)	1.168.608
Obras en curso	-	420.995	-	420.995
	<u>1.485.378</u>	<u>420.995</u>	<u>(316.769)</u>	<u>1.589.603</u>

Durante el año 2016 se vendieron lotes de terreno de con un costo de \$188.548 a un precio de venta de \$2.500.000.

Durante el año 2015 se vendió lote de terreno de 3.773,80 m² con un costo de \$110.040 a un precio de venta de \$92.396,06.

6 - CUENTAS POR PAGAR

Representa anticipo recibido de cliente por promesa de compra-venta de 1 lote de terreno ubicado en la Urbanización Fincas de Casa Grande.

7 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Retenciones en la fuente	<u>4</u>	<u>5</u>

Durante los años 2016 y 2015 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

8 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	Acciones	
		No.	%
Amador Rendón Luis Esteban	Ecuatoriana	799	99,88
Amador Jimenez Alejandro	Ecuatoriana	1	0,12
		<u>800</u>	<u>100,00</u>

9 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Durante el año se transfirió \$700.000 a cuentas por pagar a Stockes Internacional Inc, se transfirió lotes de terrenos de Finca de Casa Grande por \$ 206.729,75 y pagó \$ 94.896,06 como devolución de aportes de accionistas (Nota 5).

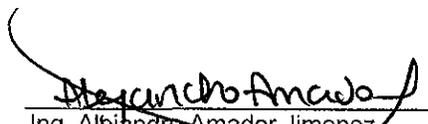
10 - VENTA DE ACCIONES

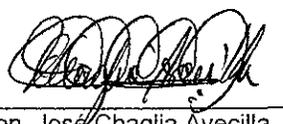
En octubre de 2014 la compañía adquirió 800 acciones de \$1,00 cada una a su valor nominal, equivalente al 100% de las acciones de la compañía FOIMVA S.A. constituida el 21 de octubre de 2014 cuyo objeto social será la construcción y administración de bienes inmuebles, con domicilio en la Parroquia Las Lojas Av. León Febres Cordero Mz B Solar 5, Cantón Daule.

En Diciembre de 2014 la compañía vendió el 100% de las acciones a Induauto S. A. por \$1.835.559, la cesión de los títulos constitutivos del 100% del capital social de la compañía será a la cancelación total de su valor.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Ing. Alejandro Amador Jimenez
Presidente


Econ. José Chaglia Avecilla
Contador