

**VIBASA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### 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 2014, 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 para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), 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.

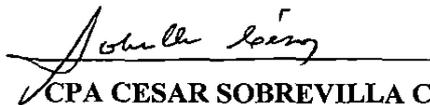
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido 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 2014, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con NIIF para PYMES.

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



**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223

**20 de febrero de 2015**  
Guayaquil – Ecuador

**VIBASA S.A.**

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

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		46.448	20.426
Cuentas por cobrar	4 y 9	1.835.559	68.565
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.882.007</u>	<u>88.991</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades de inversión	5	<u>1.485.378</u>	<u>1.877.938</u>
TOTAL ACTIVO		<u>3.367.385</u>	<u>1.966.929</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	6	-	114.685
Pasivo por impuesto corriente	7	<u>180</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVO		<u>180</u>	<u>114.685</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	8	800	800
Aportes para futura capitalización		1.221.537	1.805.753
Resultados acumulados		<u>2.144.869</u>	<u>45.691</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.367.206</u>	<u>1.852.244</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.367.385</u>	<u>1.966.929</u>

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón  
Gerente General

Econ. José Chaglia AVECILLA  
Contador

**VIBASA S.A.**

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

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ganancia en venta de propiedades	5	289.936	-
Ganancia en venta de acciones	9 y 4	1.834.759	-
Intereses ganados	6	-	68.565
		<u>2.124.695</u>	<u>68.565</u>
<b>GASTOS</b>			
Honorarios		3.968	7.321
Impuestos y contribuciones		8.834	1.846
Otros		1.082	21.154
		<u>13.884</u>	<u>30.320</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>2.110.810</b>	<b>38.245</b>
Impuesto a la renta	7	11.633	13.559
<b>UTILIDAD INTEGRAL</b>		<b><u>2.099.178</u></b>	<b><u>24.685</u></b>

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón  
Gerente General

Econ. José Chaglia Avecilla  
Contador

**VIBASA S.A.**

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

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	800	2.170.824	21.006	2.192.630
Retiro de aportes de accionista para futura capitalización	-	(365.071)	-	(365.071)
Utilidad integral	-	-	24.685	24.685
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>800</u>	<u>1.805.753</u>	<u>45.691</u>	<u>1.852.244</u>
Retiro de aportes de accionista para futura capitalización	-	(584.216)	-	(584.216)
Utilidad integral	-	-	2.099.178	2.099.178
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>800</u>	<u>1.221.537</u>	<u>2.144.869</u>	<u>3.367.206</u>

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón  
Gerente General

Econ. José Chagüta Avecilla  
Contador

**VIBASA S. A.**

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

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros provenientes de clientes	357.701	19.635
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(114.685)	(30.320)
Impuesto a la renta	(11.633)	(13.559)
Otros pagos por actividades de operación	(13.705)	375.759
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>217.678</u>	<u>351.515</u>
 <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Venta de propiedades de inversión	<u>392.561</u>	-
 <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Disminución de aporte para futuro aumento de capital	<u>(584.216)</u>	<u>(365.072)</u>
 <b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EFECTIVO</b>	26.023	(13.557)
<b>EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>20.426</u>	<u>33.983</u>
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>46.448</u>	<u>20.426</u>
 <b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad integral	<u>2.099.178</u>	<u>24.685</u>
 <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	(1.766.994)	270.161
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	(114.685)	56.980
Aumento (disminución) en pasivo por impuesto corriente	180	(312)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>217.678</u>	<u>351.515</u>

Ver notas a los estados financieros

Abg. Esteban Amador Rendón  
Gerente General

Econ. José Chaglia AVECILLA  
Contador

## **VIBASA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (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 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 12 de febrero de 2015.

#### **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 Clientes y otras 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. 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.

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 se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

## **2.5 Proveedores y otras 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.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

## **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios 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 periodo, 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>2.014</u>	<u>2.013</u>
Cientes varios	-	68.565
Induauto S.A. (Nota 9)	1.652.003	-
Conalba S.A. (Nota 9)	183.556	-
	<u>1.835.559</u>	<u>68.565</u>

#### 5 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Están conformados por lotes de terreno de 50.940,91 m<sup>2</sup> ubicados en la lotización Fincas de Casa Grande los cuales serán destinados para futuros proyectos. (58.127,46 m<sup>2</sup> y lote comercial Q de 3.414,52 m<sup>2</sup> en 2013).

Durante el año 2014 se vendieron 2 lotes de terreno de 7.186,55 m<sup>2</sup> con un costo de \$209.551 a un precio de venta de \$499.487,02.

#### 6 - CUENTAS POR PAGAR

En el año 2013 representa anticipos recibidos de cliente por promesa de compra-venta de 2 lotes de terrenos de 7.186,55 m<sup>2</sup> en la urbanización Fincas de Casa Grande.

#### 7 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Retenciones en la fuente	180	-

Durante los años 2014 y 2013 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	No de acciones		%
		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>	
Amador Rendón Luís 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 - 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 un valor de \$1.835.559 el pago se realizará mediante anticipo de \$183.555,90 entregado en octubre de 2014 y el saldo \$1.652.003,10 en el momento de la cesión de los títulos constitutivos del 100% del capital social de la compañía.

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

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.  
AUDITORES INDEPENDIENTES

---

Guayaquil, junio 30 de 2015

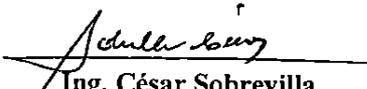
Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad.-

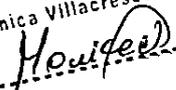
EXPEDIENTE No. 128801  
RUC No. 0992561270001

De nuestras consideraciones:

Adjuntamos el informe de auditoria externa de **VIBASA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, para dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 324 de la Ley de Compañías.

Atentamente,

  
Ing. César Sobrevilla  
Presidente

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL  
RECIBIDO  
01 JUL 2015 HORA: 16:30  
Receptor: Mónica Villacreses Indarte  
Firma: 

 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
RECIBIDO

30 JUN 2015

-----  
Sr. Carlos Arce D.  
C.A.U. - GYE

*Fazio*

Superintendencia de Compañías  
Guayaquil

Visítenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

30/JUN/2015 13:06:56

Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite: 25528 - 0

CESAR SOBREVILLA

Expediente: 128801

RUC: 0992561270001

Razón social:

VIBASA S.A.

SubTipo tramite:

CERTIFICACIONES HISTORIA  
SOCIETARIA

Asunto:

REMIET INFORME DE AUDITORIA

*Recibido*