

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016,
con opinión DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de:

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio de los Socios y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo con base a la auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que se cumpla con requisitos éticos, así como que planificar y desempeñar la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.**, a fin de 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 propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión de auditoría.

Bases para la opinión

Seguimiento del dictamen del año anterior

4. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 que fueron examinados por otro auditor cuyo informe, contiene una opinión con salvedad que indica textual: "A la fecha de emisión de este informe (marzo 30, 2016), se mantiene la salvedad de no haber recibido contestación a la confirmación enviada al Banco del Pichincha", Nota 3. Esta situación constituyó una limitación en el alcance de la auditoría.

Limitaciones

5. No obtuve contestación a nuestras solicitudes de confirmación de la entidad financiera Banco del Pichincha, lo cual me impidió conocer la eventual existencia de pasivos, garantías colaterales y pasivos contingentes, y cualquier otro asunto que pudiera afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos. Nota 5.

A la fecha de emisión de este informe (marzo 31, 2017), se mantiene esta salvedad para los años 2014, 2015 y 2016.

Opinión

6. En mi opinión, los estados financieros adjuntos, excepto por los efectos que pueden tener los asuntos indicados en los puntos 4 y 5, se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.

Otros asuntos

7. Los Estados Financieros del año inmediato anterior, es decir del año 2015, fueron auditados por otro auditor externo.

8. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016 se emite por separado.

Quito, 31 de Marzo del 2017

Fredy Velasco
Registro No. 0933

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Contenido:

- 4 -	Estado de situación financiera
- 5 -	Estados de resultado integral
- 6 -	Estados de cambios en el patrimonio
- 7 -	Estados de flujos de efectivo
- 9 -	Notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en U.S. dólares)

31 de Diciembre
2016
2015

Notas

ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes	5	254.735	230.748	
Activos financieros:				
Cuentas por cobrar comerciales	6	5.919	2.880	
Otras cuentas por cobrar	7	5.731	1.676	
Activos por impuestos corrientes	8	4.923	6.341	
Seguros pre pagados		88	128	
Total activos corrientes		271.396	241.773	
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad, instalaciones y equipo	9	446.486	449.316	
Propiedades de inversión	10	334.842	356.034	
Total activos no corrientes		781.328	805.350	
Total activos		1.052.724	1.047.123	

PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales	11	57	9.684	
Impuestos por pagar	8	433	613	
Total pasivos corrientes		490	10.297	
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Pasivos por impuestos corrientes	17	80.699	82.533	
Socios y/o relacionados		-	-	
Total pasivos no corrientes		80.699	82.533	
Total Pasivos		81.189	92.830	
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS				
Capital social	13	90.000	90.000	
Reservas		10.261	8.976	
Resultados acumulados		871.273	855.317	
Total patrimonio		971.535	954.293	
Total pasivos y patrimonio		1.052.724	1.047.123	

ING. FRANCISCO VALLEJO
Gerente General
SRA. MA. DEL CARMEN ALEMAN
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	2016	2015	Notas
Ingresos de actividades ordinarias	72.000	98.000	14
Costo de ventas	-	-	
GANANCIA BRUTA	72.000	98.000	
Gastos de administración	(58.347)	(75.678)	15
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	13.653	31.280	
Otros ingresos y (gastos):			
Financieros, neto	10.232	8.958	
Otros ingresos (gastos) neto	(1.009)	-	
UTILIDADES ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	22.876	31.280	
Menos impuesto a la renta:			16
Corriente	(7.468)	(7.389)	
Diferido	1.834	1.834	
	(5.634)	(5.555)	
Total resultado integral del año	17.242	25.725	

ING. FRANCISCO VALLEJO
Gerente General

SRA. MA. DEL CARMEN ALEMAN
Contadora General

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresados en U.S. dólares)

Saldos al 31 de diciembre del 2014	19 a 21	90.000	4.517	3.074	830.977	928.568
Capital Social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva revalor Patr	Resultados acumulados	TOTAL	

Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	25.725	25.725	25.725
Apropiación reserva legal	-	1.385	-	(1.385)	-	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	19 a 21	90.000	5.902	3.074	-	855.317

Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	17.242	17.242	17.242
Apropiación reserva legal	-	1.286	-	(1.286)	-	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	19 a 21	90.000	7.188	3.074	-	871.273

ING. FRANCISCO VALLEJO
 Gerente General

SRA. MA. DEL CARMEN ALEMAN
 Contadora General

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	72.000	102.317
Pagado a proveedores	(58.244)	(60.388)
Financieros netos	12.066	8.958
Otros en actividades de operación	-	-
Efectivo neto (utilizado) proveniente en actividad de operación	25.821	50.887
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipo	-	(940)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(940)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiros pagados	-	-
Préstamos varios	-	4.860
Pago de dividendos	-	-
Efectivo neto (utilizado) proveniente en actividades de financiamiento	-	4.860
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento (disminución) neto durante el año	23.987	54.807
Saldos al comienzo del año	230.748	175.941
Saldos al final del año	254.735	230.748

(Continúa...)

INMOBILIARIA VECTOR CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresados en U.S. dólares)

2016	2015	
17,242	-	Utilidad neta
24,022	-	Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:
-	-	Depreciaciones
-	-	Amortizaciones
-	-	Cambios en activos y pasivos:
-	-	Cuentas por cobrar clientes no relacionados
-	-	Otras cuentas por cobrar
-	-	Cuentas por pagar comerciales
-	-	Otras cuentas por pagar
25,821	-	Efectivo neto proveniente de actividades de operación

ING. FRANCISCO VALLEJO
Gerente General

SRA. MA. DEL CARMEN ALEMAN
Contadora General