



**AUDI**  
Auditorias y Balances S.A.

---

**INMOBILIARIA VIFALU S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**





INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 19

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas



INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de  
INMOBILIARIA VIFALU S.A.  
Pagina # 2

Opinión:

4. En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA VIFALU S.A., al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.
5. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Accionistas de INMOBILIARIA VIFALU S.A. y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03 Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Asuntos que requieren énfasis

Base contable

6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica en la nota 2. Los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre las bases de normas, prácticas contables y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Compañías. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, por esta razón, los Estados Financieros no deben ser usados para otros propósitos.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

7. Nuestra opinión sobre la información Financiera suplementaria y en cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía INMOBILIARIA VIFALU S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2013, se emite por separado.

Auditorías y Balances S.A. AUDIBASA  
SC - RNAE - 2 No. 487

Fausto Pérez Rodríguez  
Socio

Mayo 12 del 2014  
Guayaquil – Ecuador



INMOBILIARIA VIFALU S.A.

BALANCE GENERAL  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresados en Dólares)

	<u>2013</u>
Notas	
<u>Activos</u>	
<u>Activos corrientes</u>	
3 Caja-Bancos	1.311
4 Cuentas por Cobrar, neto	333.625
<b>Total Activos corrientes</b>	<b>334.936</b>
<u>Activos no corrientes</u>	
5 Propiedad, planta y equipo, neto	532.082
6 Otros activos no corrientes	1.095.386
<b>Total Activos no corrientes</b>	<b>1.627.468</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.962.404</b>
<u>Pasivos</u>	
<u>Pasivos corrientes</u>	
7 Impuestos por pagar	472
8 Gastos acumulados por pagar	2.330
<b>Total Pasivos corrientes</b>	<b>2.802</b>
<u>Pasivos no corrientes</u>	
9 Obligaciones por pagar a largo plazo	234.305
<b>Total Pasivos no corrientes</b>	<b>234.305</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>237.107</b>
<u>Patrimonio</u>	
10 Capital Social	800
Resultados acumulados	55.541
11 Resultados provenientes adopción NIIF	1.623.948
Resultado del ejercicio actual	45.008
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.725.297</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1.962.404</b>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ESTADO DE RESULTADO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresados en Dólares)

Notas	2013
<b>INGRESOS</b>	
12 VENTAS NETAS	77.100
(-) COSTO DE VENTA	0
UTILIDAD BRUTA	77.100
12 OTROS INGRESOS	
Otros Ingresos Operacionales	6.879
TOTAL INGRESOS	83.979
<b>GASTOS</b>	
Gastos de Administrativos	38.971
TOTAL GASTOS	38.971
13 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	45.008
Menos:	
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	6.751
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	38.257
Menos:	
22% IMPUESTO A LA RENTA	8.417
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	29.840

Ver notas a los estados financieros



**AUDI BASA**  
Auditorias y Balances S.A.

7

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresados en Dólares)**

	Capital		Reserva		Resultados		Adopción		Resultado		Total
	Social	800	Legal	0	Acumulados	NIIF	NIIF	Ejercicio	del		
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2012</b>		<b>800</b>		<b>0</b>	<b>48.906</b>	<b>1.623.948</b>	<b>1.623.948</b>	<b>6.635</b>		<b>1.680.289</b>	
Provisión reserva legal 2013		0		0	0		0	0		0	
Transferencia de utilidades		0		0	6.635		0	-6.635		0	
Reclasificaciones		0		0	0		0	0		0	
Transferencia de Resultados acumulados		0		0	0		0	0		0	
Contabilizaciones adopción NIIF		0		0	0		0	0		0	
Provisión Jubilación años anteriores		0		0	0		0	0		0	
Utilidad del Ejercicio 2013		0		0	0		0	29.840		29.840	
15% participación trabajadores 2013		0		0	0		0	6.751		6.751	
Impuesto a la renta 2013		0		0	0		0	8.417		8.417	
Pago de Imp. a la Renta 2013		0		0	0		0	0		0	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2013</b>		<b>800</b>		<b>0</b>	<b>55.541</b>	<b>1.623.948</b>	<b>1.623.948</b>	<b>45.008</b>		<b>1.725.297</b>	



INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresados en Dólares)**

	2013
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>	
Gasto de Venta	0
Cuentas por Cobrar	-67.679
Proveedores y Otros	58.980
Otros ingresos	0
Intereses pagados	0
	<hr/>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de Operación</b>	<b>-8.699</b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>	
Adquisición de activos fijos, neto de ajustes	0
	<hr/>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de Inversión</b>	<b>0</b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>	
Préstamo Bancario	0
Prestamos Recibidos de compañías relacionadas y terceros	0
Pagos de préstamos	0
Aumento de Capital	0
	<hr/>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>0</b>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo	-8.698
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del Periodo	10.008
	<hr/>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>1.310</b>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE  
OPERACION  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresados en Dólares)

	2013
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	45.008
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES	0
(Incremento) Disminución gasto de depreciación	0
(Incremento) Disminución cuentas por cobrar	3.800
(Incremento) Disminución otras cuentas por cobrar	-71.479
Gasto participación trabajadores	0
Otros ajustes distintas al efectivo	0
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
(Incremento) Disminución cuentas por pagar	13.972
(Incremento) Disminución otras cuentas por pagar	45.008
(Incremento) Disminución anticipos a proveedores	0
(Incremento) Disminución inventarios	0
(Incremento) Disminución otros activos	0
(Incremento) Disminución cuentas por pagar comerciales	0
(Incremento) Disminución otras cuentas por pagar	0
(Incremento) Disminución beneficios empleados	0
(Incremento) Disminución gastos acumulados por pagar	-45.008
EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>-8.699</u>

Ver notas a los estados financiero



## INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de  
INMOBILIARIA VIFALU S.A.

### Introducción:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA VIFALU S.A. al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros adjuntos no incluyen cifras comparativas con el año 2012 debido a que por primera vez se audita los estados financieros del ejercicio Económico del año 2013. La revelación de la información comparativa es requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera.

### Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de INMOBILIARIA VIFALU S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

### Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.