



AUDIBASA
Auditorías y Balances S. A.

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

21/MAY/2015 16:27:00 Usr: PFR/002



Remitente: No. Trámite: 19478 - 0
AUDIBASA FAUSTO PEREZ

Expediente: 43514

RUC: 0990609437001

Razón social:
INMOBILIARIA VIFALU SA

SubTipo trámite:
COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:
REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014

Guayaquil, 21 de Mayo del 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y VALORES
Ciudad.-

De mis consideraciones:

A nombre y como representante legal de la compañía AUDITORIAS Y BALANCES S.A. AUDIBASA, adjunto y hago formal entrega del informe de auditoría de la compañía INMOBILIARIA VIFALU S.A., de los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014, y comparativo con el año 2013, que como Auditores Independientes se realizó a la compañía antes mencionada.

• COMPAÑIA: INMOBILIARIA VIFALU S.A.
• RUC: 0990609437001
• EXPEDIENTE: 43514

Comunico a ustedes para los fines de Ley pertinentes.

Atentamente,


Fausto Pérez Rodríguez
Representante Legal





AUDI BASA
Auditorías y Balances S.A.

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

CONTENIDO:

- Estados de Situación Financiera al final del periodo
- Estados de Resultados Integrales del periodo
- Estados de Cambios en el Patrimonio del periodo
- Estados de Flujos de Efectivo del periodo - Método Directo
- Notas a los Estados Financieros
- Resumen de las Principales Políticas Contables



INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

<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 - 27

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIF's	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIA's	- Normas Internacionales de Auditoría
SRI	- Servicio de Rentas Internas



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 2014, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros adjuntos incluyen cifras comparativas con el 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 Internacionales 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.



AUDIBASA
Auditorías y Balances S.A.

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, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA VIFALU S.A., al 31 de diciembre del 2014, 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 2014, se emite por separado.

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


Fausto Pérez Rodríguez
Socio

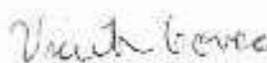
Mayo 18 del 2015
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

BALANCES GENERALES
 TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en Dólares)

Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos</u>		
<u>Activos corrientes</u>		
3 Caja-Bancos	14.086	1.311
4 Cuentas por Cobrar, neto	10.005	333.625
Total Activos corrientes	24.091	334.936
<u>Activos no corrientes</u>		
5 Propiedad, planta y equipo, neto	526.024	532.082
6 Otros activos no corrientes	1.019.879	1.096.388
Total Activos no corrientes	2.045.902	1.627.468
TOTAL ACTIVOS	2.069.993	1.962.404
<u>Pasivos</u>		
<u>Pasivos corrientes</u>		
7 Impuestos por pagar	4.970	472
8 Gastos acumulados por pagar	9.574	2.930
Total Pasivos corrientes	14.552	2.002
<u>Pasivos no corrientes</u>		
9 Cuentas por pagar a largo plazo	277.889	234.306
Total Pasivos no corrientes	277.889	234.306
TOTAL PASIVOS	292.441	237.107
<u>Patrimonio</u>		
10 Capital Social	800	800
Reserva Legal	2.702	0
Resultados acumulados	72.180	55.541
11 Resultados provenientes adopción NIIF	1.623.948	1.623.948
Resultado del ejercicio actual	77.862	45.008
TOTAL PATRIMONIO	1.777.652	1.725.297
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.069.993	1.962.404


 Fabio Govea Arroba
 Representante Legal


 Vicente Govea Arroba
 Gerente Financiera

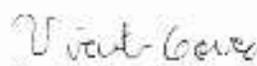

 Hector Govea Arroba
 Chairman General
 RUC: 0908182381001

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
 TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en Dólares)

Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	INGRESOS	
12 VENTAS NETAS	111.137	77.000
(-) COSTO DE VENTA	0	0
UTILIDAD BRUTA	111.137	77.000
	OTROS INGRESOS	
Otros Ingresos Operacionales	4.628	6.979
TOTAL INGRESOS	<u>115.965</u>	<u>83.979</u>
	GASTOS	
Gastos de Administrativos	38.103	38.971
Gastos de Ventas	0	0
TOTAL GASTOS	38.103	38.971
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	
13	77.862	45.008
Menos:		
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	11.560	6.751
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	66.282	38.257
Menos:		
ANTICIPO DETERMINADO DEL EJERCICIO	13.520	8.417
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	<u>52.762</u>	<u>29.840</u>


 Favió Govea Arroba
 Representante Legal


 Vicente Govea Arroba
 Gerente Financiero


 Harold Govea Quiroz
 Contador General
 RUC: 0906182361001

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en Dólares)**

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Adopción NIIF	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	0	48.906	1.623.948	6.635	1.680.289
Provisión reserva legal 2012	0	0	0	0	0	0
Transferencia de utilidades	0	0	6.635	0	-6.635	0
Reclasificaciones						
Transferencia de resultados acumulados	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
22% impuesto a la renta 2013	0	0	0	0	8.417	8.417
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	0	55.541	1.623.948	45.008	1.725.297
Aumento de Capital Social	0	0	0	0	0	0
Transferencia de utilidades	0	2.762	0	0	0	2.762
Reclasificaciones						
Transferencia de resultados acumulados	0	0	16.635	0	0	16.635
Reclasificación resultados acumulados	0	0	0	0	0	0
Transferencia de resultados cta. Patrimonial	0	0	0	0	0	0
15% participación trabajadores 2014	0	0	0	0	0	0
22% impuesto a la renta 2014	0	0	0	0	0	0
Utilidad del ejercicio 2014	0	0	0	0	32.854	32.854
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	2.762	72.180	1.623.948	77.862	1.777.552


Favio Gómez Arroba
Representante Legal


Víctor Enriquez Guillot
Contador General
RUC:0905182381001

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en Dólares)**

	2014	2013
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Cobros de efectivo de las ventas y prestación de servicios	77.202	0
Otros cobros por actividades de operación	46.152	-67.879
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	0	56.980
Pagos a empleados y proveedores	-11.580	0
	-	0
Otros pagos por actividades de operación	100.871	0
Impuestos a las ganancias pagadas	-4.185	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	6.058	0
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	12.776	-8.699
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto de ajustes	0	0
Efectivo neto utilizado en actividades de Inversión	0	0
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aporte en efectivo por aumento de capital	0	0
Financiación por préstamos a largo plazo	0	0
Pagos de préstamos	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	0	0
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo	12.776	-8.698
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del Periodo	1.310	10.009
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	14.086	1.311

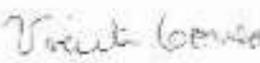
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en Dólares)

	2014	2013
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	77.202	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		
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	6.058	0
Ajuste por gasto de cuentas por cobrar	0	3.800
Ajuste por otras cuentas por cobrar	0	71.479
Ajuste por gasto participación trabajadores	-11.580	0
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	-4.185	0
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Incremento) Disminución cuentas por cobrar clientes	100.871	0
(Incremento) Disminución otras cuentas por cobrar	0	0
(Incremento) Disminución anticipos a proveedores	0	0
(Incremento) Disminución inventarios	0	0
(Incremento) Disminución otros activos	0	0
(Incremento) Disminución cuentas por pagar comerciales	55.334	13.972
(Incremento) Disminución otras cuentas por pagar	52.255	45.008
(Incremento) Disminución beneficios empleados	0	0
(Incremento) Disminución anticipos de clientes	0	0
(Incremento) Disminución gastos acumulados por pagar	-	-
	<u>-51.437</u>	<u>45.008</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>12.776</u>	<u>-8.899</u>


 Favio Govea Arroba
 Representante Legal


 Vicente Govea Arroba
 Gerente Financiero


 Héctor Gilman Quiroz
 Contador General
 RUC:0906182381001