

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 2015

<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	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 35

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NI	- Normas de 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 2015, 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 2014. 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 Auditorías.

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.

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 2015, 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.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre la información Financiera Complementaria, 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 2015, se emite por separado.



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



Fausto Pérez Rodríguez
Socio

Octubre 07 del 2016
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA VIFALU S.A.
BALANCES GENERALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)

Notas	2015	2014
	Activos	
	Activos corrientes	
3	24.214	14.086
4	15.816	10.004
	<u>39.830</u>	<u>24.090</u>
	Activos no corrientes	
5	519.966	526.024
6	1.303.197	1.519.879
	<u>1.823.163</u>	<u>2.045.903</u>
	1.862.993	2.069.993
	TOTAL ACTIVOS	
	Pasivos	
	Pasivos corrientes	
7	43.914	2.373
	722	4.978
8	4.189	7.201
	<u>48.824</u>	<u>14.552</u>
	Pasivos no corrientes	
10	17.369	277.889
	<u>17.369</u>	<u>277.889</u>
	66.193	292.441
	TOTAL PASIVOS	
	Patrimonio	
11	800	800
	2.761	2.761
12	150.042	72.180
	1.623.948	1.623.948
	19.248	77.202
	<u>1.796.800</u>	<u>1.777.552</u>
	1.862.993	2.069.993
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	


Favio Govea Arroba
 Representante Legal


Vicente Govea Arroba
 Gerente Financiero


Héctor González Quiroz
 Contador General
 RUC: 0906182381001

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresados en Dólares)

Notas	2015	2014
13		
INGRESOS		
VENTAS NETAS	179.850	111.137
(-) COSTO DE VENTA	0	0
UTILIDAD BRUTA	<u>179.850</u>	<u>111.137</u>
OTROS INGRESOS		
Otros Ingresos Operacionales	4.323	4.828
TOTAL INGRESOS	<u>184.173</u>	<u>115.965</u>
GASTOS		
Gastos de Administrativos	156.248	38.103
Gastos de Ventas	0	0
TOTAL GASTOS	<u>156.248</u>	<u>38.103</u>
14		
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN		
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	27.925	77.202
Menos:		
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	4.189	-11.580
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	23.736	65.682
Menos:		
22% IMPUESTO A LA RENTA	4.488	13.520
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	<u>19.248</u>	<u>54.677</u>


 Favio Govea Arroba
 Representante Legal


 Vicente Govea Arroba
 Gerente Financiero


 Hector Flores Quiroz
 Contador General
 RUC: 0906182381001

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**
(Expresados en Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Pérdidas Acumuladas	Adopción NIIF	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800	0	56.909	-1.369	1.623.948	45.008	1.725.296
Provisión reserva legal 2013	0	2.761	0	0	0	-2.761	0
Transferencia de utilidades	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificaciones							
Transferencia de resultados acumulados	0	0	23.540	0	0	-23.540	0
Ajuste	0	0	-6.900	0	0	0	-6.900
Utilidad del Ejercicio 2014	0	0	0	0	0	77.862	77.862
15% participación trabajadores 2013	0	0	0	0	0	-7.201	-7.201
22% Impuesto a la renta 2013	0	0	0	0	0	-11.506	-11.506
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800	2.761	73.549	-1.369	1.623.948	77.862	1.777.551
Aumento de Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
Transferencia de utilidades	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificaciones							
Transferencia de resultados acumulados	0	0	77.862	0	0	-77.862	0
Reclasificación resultados acumulados	0	0	0	0	0	0	0
Transferencia de resultados cta. patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
15% participación trabajadores 2014	0	0	0	0	0	0	0
22% Impuesto a la renta 2014	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del ejercicio 2015	0	0	0	0	0	19.248	19.248
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	2.761	151.411	-1.369	1.623.948	19.249	1.796.800


Fabio Govea Arroba
Representante Legal


Vicente Govea Arroba
Gerente Financiero


Hector Gilces Quiroz
Contador General
RUC: 0906182381001

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)**

	2015	2014
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Cobros de efectivo de las ventas y prestación de servicios	27.925	77.202
Otros cobros por actividades de operación	201.073	46.152
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	0	0
Pagos a empleados y proveedores	-4.189	-11.580
Impuestos a las ganancias pagadas	0	-4.185
Otros pagos por actividades de operación	-220.739	-100.871
Otras entradas (salidas) de efectivo	6.058	6.058
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	10.128	12.776
<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	10.128	12.776
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del Periodo	14.086	1.310
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	24.214	14.086

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 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)

	2015	2014
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	27.925	77.202
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	6.058
Ajuste por gasto de cuentas por cobrar	0	0
Ajuste por otras cuentas por cobrar	0	0
Ajuste por gasto participación trabajadores	-4.189	-11.580
Otros ajustes distintas al efectivo	0	0
Ajustes por gastos Imp. A la Renta	-4.488	-4.165
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Incremento) Disminución cuentas por cobrar clientes	201.073	-100.871
(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	-248.001	55.334
(Incremento) Disminución otras cuentas por pagar	50.998	52.255
(Incremento) Disminución beneficios empleados	0	0
(Incremento) Disminución gastos acumulados por pagar	0	0
(Incremento) Disminución en otros pasivos	-19.248	-61.437
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	10.128	12.776



Favio Govea Arroba
Representante Legal



Vicente Govea Arroba
Gerente Financiero



Hector Gilces Quiroz
Contador General
RUC: 0906182381001