



INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
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 2016**

INDICE

Páginas No.

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 - 38

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 Inte



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VIFALU S. A.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Inmobiliaria Vifalu S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Vifalu S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2. Bases: para opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las normas del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés) y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente para nuestra opinión calificada.

3. Asuntos clave de auditoría

Son aquellos asuntos que a nuestro juicio profesional los estados financieros en nuestra auditoría fueron de mayor importancia en el periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.

No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deben ser informados

4. Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros.

4.1. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros aplicando las Normas Contables contenidas en el Catalogo de Cuentas y Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

4.2. En la preparación de los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha revelando según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

4.3. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

5. Responsabilidad de los Auditores Independientes

5.1 Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrección material debido a fraude o error y 3mitir un informe que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada con las Normas Internacionales de Auditoría NIA Siempre detecte una incorrección material cuando existe.



AUDI BASA

Auditorías y Balances S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VIFALU S.A.

Página No. 2

Responsabilidad de los Auditores Independientes.- (Continuación)

5.2. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

5.3. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo durante toda la auditoría. También:

5.4. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros ya sea por fraude o error a estos riesgos, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que corresponden a estos riesgos y obtenemos nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección por fraude material por fraude es más alto que para el fraude una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o la anulación del control interno.

5.5. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.

5.6. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

5.7. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

6.- Párrafo de énfasis

Tal como se explica en el párrafo 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y el Oficio SCVS-INMV-2017-00060421-OC del 28 de diciembre del 2017 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual se establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, que se pueden asociar al concepto de mercado amplio, y que tal criterio deberá ser considerado para el cálculo de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, en específico respecto de la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por dicha Superintendencia, por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.

Al calificar nuestra opinión informamos, tal como se explica en la nota 1. Los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre las bases de las normas, prácticas contables, y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por este ente de control.

La Compañía no cuenta con los Manuales de Funciones y Procedimientos en el que se defina claramente las Funciones y Responsabilidades que cumple cada departamento así como el de los funcionarios que la integran, además La Superintendencia de Compañías requiere la Presentación de un Manual de Políticas Contables, de acuerdo con lo estipulado en la NIC 1, párrafo 17, literal (b) donde indica: "las compañías deben presentar información que incluya a las políticas contables de una forma que sea relevante, fiable, comparable y comprensible"



AUDIBASA
Auditorías y Balances S.A.

Por lo tanto no sería suficiente la presentación de un Resumen de las Políticas Contables en las Notas Financieras, la Superintendencia de Compañías requiere los Manuales Completos

7. Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica del Registro Tributario Interno estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en informe por separado.

De acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) los estados financieros de **INMOBILIARIA VIFALU S.A.** Deben presentarse en forma separada (por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) y consolidado con la entidad en la cual mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en su rendimiento variable; entidad controlada **PINTURA SUPERIOR CIA. LTDA.** Los estados financieros adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados que se presentan por separado.

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

Fausto Pérez Rodríguez
Socio

Agosto 22 del 2017
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA VIFALU S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)

Notas	2016	2015
<u>Activos</u>		
<u>Activos corrientes</u>		
3 Caja-Bancos	0	24.214
4 Cuentas por Cobrar, neto	21.811	15.616
Total Activos corrientes	21.811	39.830
<u>Activos no corrientes</u>		
5 Propiedad, planta y equipo, neto	162.618	174.734
Otras Propiedad, Planta y Equipo	345.233	345.233
6 Otros activos no corrientes	1.389.826	1.303.196
Total Activos no corrientes	1.897.676	1.823.162
TOTAL ACTIVOS	1.919.487	1.862.993
<u>Pasivos</u>		
<u>Pasivos corrientes</u>		
Obligaciones Instituciones Financieras	10.800	0
7 Cuentas por pagar	57.926	43.914
Impuestos por pagar	1.579	722
8 Gastos acumulados por pagar	3.799	4.189
Total Pasivos corrientes	74.104	48.824
<u>Pasivos no corrientes</u>		
9 Cuentas por pagar a largo plazo	1.200	17.369
Total Pasivos no corrientes	1.200	17.369
TOTAL PASIVOS	75.304	66.193
<u>Patrimonio</u>		
10 Capital Social	800	800
Reserva Legal	2.761	2.761
11 Resultados provenientes adopción NIIF	1.623.948	1.623.948
12 Resultados acumulados	200.670	150.042
Resultado del ejercicio actual	16.003	19.248
TOTAL PATRIMONIO	1.844.183	1.796.800
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.919.487	1.862.993


Favio Govea Arroba
Representante Legal


Héctor Gilces Quiroz
Contador General
RUC: 0906182381001

Notas

		2016	2015
	INGRESOS		
13	VENTAS NETAS	221.211	179.850
	(-) COSTO DE VENTA	0	0
	UTILIDAD BRUTA	220.825	179.850
	OTROS INGRESOS		
	Otros Ingresos Operacionales	386,10	4.323
	TOTAL INGRESOS	221.211	184.173
	GASTOS		
	Gastos de Administrativos	195.649	155.977
	Gastos Financieros	234,41	270,94
	Participación Empleados	3.799	4.189
	TOTAL GASTOS	199.682	160.437
14	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	21.529	23.736
	Menos:		
	22% IMPUESTO A LA RENTA	6.016	4.488
	UTILIDAD NETA DEL PERIODO	15.513	19.248


Favio Govea Arroba
 Representante Legal


Héctor Gilces-Quiroz
 Contador General
 RUC: 0906182381001

INMOBILIARIA VIFALU S.A.
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Aporte futura Capitalización	Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	2.761	0	1.623.948	72.180	77.862	1.777.552
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	77.862	-77.862	0
Transferencia de resultados cuenta patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
Otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad / Perdida del ejercicio 2015	0	0	0	0	0	50.998	50.998
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	2.761	0	1.623.948	150.042	50.998	1.828.550
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	50.998	-50.998	0
Otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del ejercicio 2016	0	0	0	0	0	15.633	15.633
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	2.761	0	1.623.948	201.040	15.633	1.844.183


Favio Govea Arroba
Representante Legal

Ver notas a los estados financieros


Héctor Gilces Quiroz
Contador General
RUC: 090618238100

INMOBILIARIA VIFALU S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)

	2016	2015
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio	15.633	27.925
Con el efectivo neto(utilizado)provisto en actividades	0	0
Depreciación y amortización	12.116	6.058
Participación a trabajadores e impuestos a la renta	-9.815	-8.677
Provisión Cuentas Incobrables	0	0
Cambio netos en activo y pasivo		
Cuentas por cobrar	-82.826	201.073
Inventario	0	0
Proveedores y otros	28.740	-216.251
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	-35.014	10.128
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto de ajustes	0	0
Inversiones en acciones	0	0
Efectivo neto utilizado en actividades de Inversión	0	0
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aumento (Disminución) en sobregiro bancario	10.800	0
Prestamos Accionistas	0	0
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	10.800	0
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	-24.214	10.128
	24.214	14.086
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	0,00	24.214

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 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)

	2016	2.015
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	15.633	27.925
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Provisión para cuentas Incobrables	0	0
Depreciación	12.116	6.058
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	-82.826	201.073
Otras Cuentas por cobrar	0	0
Inventarios	0	0
Cargo diferido	0	0
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por pagar	20.063	-248.001
Otras Cuentas por pagar	15.633	50.998
Préstamos Bancarios	0	0
Gastos acumulados por pagar	0	0
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	-35.014	10.128



Flavio Govea Arroba
Representante Legal



Héctor Gilces Quiroz
Contador General
RUC: 0906182381001

Ver notas a los estados financiero