



INMOBILIARIA VIFALU S. A.

ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



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

---

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



**AUDIBASA**

Auditorías y Balances S.A

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

INDICE

Página# No.

Informe de los Auditores Independiente	3 - 5
Balances generales	6
Estados de resultados	7
Estados de evolución del patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 44

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 INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
INMOBILIARIA VIFALU S.A.

**1. Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Vifalu S.A., que comprendían el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 2017, 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) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**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**

Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que a nuestro juicio profesional los estados financieros en nuestra auditoría fueron de mayor importancia en el período 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. Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros aplicando las Normas Contables contenidas en el Catálogo de Cuentas y Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). 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. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

**5. Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

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 emitir 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 detecta una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
INMOBILIARIA VIFALU S.A.

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:

- 5.1. 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.

- 5.2. 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.

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

- 5.4. 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".

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.



**AUDIBASA**

Auditorías y Balances S.A.

5

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

Septiembre 29 del 2018  
Guayaquil - Ecuador

Guayaquil - Ecuador  
**INMOBILIARIA VIFALU S.A.**  
**BALANCES GENERALES**

**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en Dólares)**

Notas	2017	2016
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
3 Caja-Bancos	7.646	0
4 Cuentas por Cobrar, neto	25.587	21.811
Total Activos corrientes	33.232	21.811
<b>Activos no corrientes</b>		
5 Propiedad, planta y equipo, neto	162.617	162.617
5 Otras Propiedad, Planta y Equipo	302.368	345.233
6 Otros activos no corrientes	1.561.257	1.389.826
Total Activos no corrientes	2.026.242	1.897.676
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.059.474</b>	<b>1,919.487</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Sobregiro Bancario	0	10.800
7 Cuentas por pagar	53.787	57.926
8 Cuentas por pagar Relacionadas	40.578	0
9 Impuestos por pagar	25.539	1.601
10 Gastos acumulados por pagar	3.799	3.817
Total Pasivos corrientes	123.703	74.144
<b>Pasivos no corrientes</b>		
11 Cuentas por pagar a largo plazo	1.200	1.200
Total Pasivos no corrientes	1.200	1.200
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>124.903</b>	<b>75.344</b>
<b>Patrimonio</b>		
12 Capital Social	800	800
Reserva Legal	2.761	2.761
Resultados acumulados	216.309	201.041
13 Resultados provenientes adopción NIIF	1.623.948	1.623.948
Resultado del ejercicio actual	90.754	15.593
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.934.571</b>	<b>1,844.143</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>2,059.474</b>	<b>1,919.487</b>

  
**Fernando Torres Arriba**  
 Representante Legal

  
**Hector Galarza**  
 Contador General  
 RUC: 0906162381001


**INMOBILIARIA VIFALU S.A.**


**ESTADOS DE RESULTADOS**

**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares)**

Notas	2017	2016
	(Dólares)	
INGRESOS		
12 VENTAS NETAS	25,110	220.825
(-) COSTO DE VENTA	0	0
UTILIDAD BRUTA	25,110	220.825
OTROS INGRESOS		
UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDAD	117.135	0
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	2.926	506
TOTAL INGRESOS	145.171	221.331
GASTOS		
13 Gastos de Administrativos	54,417	195.648
13 Gastos Financieros	0	234
14 Participación Empleados	0	3.817
TOTAL GASTOS	54.417	199.700
14 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	90,754	21.631
Menos:		
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	0	0
BASE IMPONIBLES ANTES DE IMPUESTOS	90,754	21.631
Menos:		
Utilidad en venta de Propiedad, Planta y Equipo	117,135	0
Dividendos Exentos e ingresos no objeto de Implo.	0	0
Mas:		
Gastos no Deducibles	14,067	0
Participación Trabajadores, atribuibles a Ingresos Exentos y no Objeto de Implo.	18,009	0
UTILIDAD GRAVABLE	5.635	21.631
Menos:		
22% IMPUESTO A LA RENTA	1,253	6.039
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	4,442	15,593

  
 Fabio Gomez Arroba  
 Representante Legal

  
 Hector Luis Caceres  
 Contador General  
 RUC: 0906182381001



Guayaquil - Ecuador

Vinculos a los estados financieros

  
 Fernando Ortega Alvarado  
 Representante Legal

Baldo al 31 de diciembre del 2014  
 Transferencia de resultados acumulados  
 Transferencia de resultados cuenta patrimonial  
 Otros cambios  
 Utilidad / Pérdida del ejercicio 2016  
 Baldo al 31 de diciembre del 2016  
 Transferencia de resultados acumulados  
 Otros cambios  
 Utilidad del ejercicio 2016  
 Baldo al 31 de diciembre del 2016  
 Transferencia de resultados acumulados  
 Otros cambios  
 Utilidad del ejercicio 2017  
 Baldo al 31 de diciembre del 2017

**INMOBILIARIA VIFALU S.A.**  
**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en Dólares)

Capital Social	Reserva Legal	Aporte futuro Capitalización	Adopción MIF	Resultados del Ejercicio		Total
				Acumulados		
800	2.761	0	1.622.048	72.180	77.202	1.777.032
0	0	0	0	77.202	-77.202	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	-661	0	661	0	0
0	0	0	0	0	19.248	19.248
800	2.761	0	1.622.048	160.043	19.248	1.796.500
0	0	0	0	19.248	-19.248	0
0	0	0	0	31.760	0	31.760
0	0	0	0	0	16.593	16.593
800	2.761	0	1.622.048	201.043	16.593	1.843.143
				16.593	-16.593	0
				306		306
				80.794		80.794
800	2.761	0	1.622.048	216.306	80.794	1.934.571

  
 Héctor Sánchez Cordero  
 Contador General  
 RUC: 0606182201001

**INMOBILIARIA VIFALU S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en Dólares)**


	2017	2016
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio	90,764	15,633
Con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades	0	0
Depreciación y amortización	0	12,116
Participación a trabajadores e impuestos a la renta	-1,018	-9,815
Provisión Cuentas Incobrables	0	0
Cambio netos en activo y pasivo	0	0
Cuentas por cobrar	-175,207	-62,626
Inventario	0	0
Proveedores y otros	<u>61,051</u>	<u>29,878</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	<u>-24,419</u>	<u>-35,014</u>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Adquisición de activos fijos, neto de ajustes	42,864	0
Inversiones en acciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de Inversión	<u>42,864</u>	<u>0</u>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Aumento (Disminución) en sobregiro bancario	-10,800	10,800
Prestamos Accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-10,800</u>	<u>10,800</u>
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>7,645</u>	<u>-24,214</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>7,645,13</u></u>	<u><u>0</u></u>

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 2017 Y 2016**  
**(Expresados en Dólares)**

	2017	2016
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	90,764	15,633
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	0	12,116
		0
(Aumento) Disminución en:		0
Cuentas por cobrar	-175,207	-82,828
Otras Cuentas por cobrar	0	0
Inventarios	0	0
Cargo diferido	0	0
(Aumento) Disminución en:		0
Cuentas por pagar	60,400	20,063
Otras Cuentas por pagar	90,388	15,633
Préstamos Bancarios	0	0
Gastos acumulados por pagar	0	0
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>-24,419</b>	<b>-35,014</b>

  
Plinio Gómez Amador  
Representante Legal

  
Hector Gilman Galvez  
Contador General  
RUC: 0305182381001

Ver notas a los estados financieros