



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**



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 VITALUS S.A.

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

ÍNDICE	Páginas 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:

U.S\$.	- 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 VITALU S.A.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Vitalu S.A., que comprenden 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 Vitalu 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 el 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. 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 razonable 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 detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede prevérsse razonablemente que influyan decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VITALU S.A.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIAs aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escépticismo 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, targiversaciones o la anulación del control interno.

- 5.2. Obtenemos 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 SCVSG-INMV-2017-00060421-OC del 28 de diciembre del 2017 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual es 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.



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 VITALU 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

Avda. Juan Tanca Marengo Km. 6½ - Telfs.: 3081809 - 3080998 - 3081729 - Casilla: 9640 - Fax: 3081581

Guayaquil, Ecuador
INMOBILIARIA VIFALU S.A.

BALANCES GENERALES

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

Notas		2017	2016
	Activos		
	Activos corrientes		
3	Caja-Bancos	7.645	0
4	Cuentas por Cobrar, neto	25.587	21.811
	Total Activos corrientes	33.232	21.811
	Activos no corrientes		
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
	TOTAL ACTIVOS	2.059.474	1.919.487
	Pasivos		
	Pasivos corrientes		
	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
	Pasivos no corrientes		
11	Cuentas por pagar a largo plazo	1.200	1.200
	Total Pasivos no corrientes	1.200	1.200
	TOTAL PASIVOS	124.903	75.344
	Patrimonio		
12	Capital Social	800	800
	Reserva Legal	2.761	2.761
	Resultados acumulados	216.308	201.041
13	Resultados provenientes adopción NIIF	1.623.948	1.823.948
	Resultado del ejercicio actual	50.754	15.593
	TOTAL PATRIMONIO	1.934.571	1.844.143
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2.059.474	1.919.487


 Firma de quien Attesta
 Representante Legal


 Héctor Gómez Quispe
 Contador General
 RUC: 0906182381001

Avda. Juan Tanca Marengo Km. 6½ - Telfs.: 3091809 - 3080998 - 3081729 - Casilla: 9640 - Fax: 3081581

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	<u>25,110</u>	<u>220.825</u>
OTROS INGRESOS		
UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDAD	117.135	0
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	2.926	506
TOTAL INGRESOS	<u>145.171</u>	<u>221.331</u>
GASTOS		
13 Gastos de Administrativos	54.417	195.648
13 Gastos Financieros	0	234
14 Participación Empleados	0	3.817
TOTAL GASTOS	<u>54.417</u>	<u>199.700</u>
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	<u>90.754</u>	<u>21.631</u>
Menos:		
Utilidad en venta de Propiedad, Planta y Equipo	117.135	0
Dividendos Exentos e ingresos no objeto de Imp. 0	0	0
Mas:		
Gastos no Deducibles	14.067	0
Participación Trabajadores, atribuibles a Ingresos Exentos y no Objeto de Imp.	<u>18.009</u>	<u>0</u>
UTILIDAD GRAVABLE	<u>5.695</u>	<u>21.631</u>
Menos:		
22% IMPUESTO A LA RENTA	1.253	6.038
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	<u>4.442</u>	<u>15.593</u>

Favio Gómez Arroba
Representante Legal

Héctor Suárez
Contador General
RUC: 0906162381001

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

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Capitalizadas	Aporte futura	Adopción RIF	Resultados del ejercicio	Total
Baldos al 31 de diciembre del 2014	600	2,781	681	1,623,643	72,150	77,202	1,777,552
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	77,202	-77,202	0
Transferencia de resultados cuenta patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
Otros cambios	0	0	-681	0	681	0	0
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	0	0	0	0	0	19,248	19,248
Transferencia del ejercicio 2016	600	2,781	0	1,622,046	160,043	16,248	1,798,500
Otros cambios	0	0	0	0	10,248	-19,248	0
Saldo al 31 de diciembre del 2016	0	0	0	0	31,760	0	31,760
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	0	16,593	16,593
Otros cambios	0	0	0	0	0	316	316
Saldo al 31 de diciembre del 2017	600	2,781	0	1,623,946	201,041	18,593	1,841,534
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	16,593	-18,593	0
Otros cambios	0	0	0	0	316	316	316
Saldo al 31 de diciembre del 2017	600	2,781	0	1,623,646	216,306	80,754	1,634,574


Roberto Ospina Arellano
Representante Legal


Luis Fernando Gómez
Comisionado de Control
RUC: 0000152391001

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

	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
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	-62,826
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>
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
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>
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
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	7,645	-24,214
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>7,645,13</u>	<u>0</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
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	-175,207	-82,828
Otras Cuentas por cobrar	0	0
Inventarios	0	0
Cargo diferido	0	0
(Aumento) Disminución en:		
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
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>-24,419</u>	<u>-35,014</u>



Juan Carlos Arroba
 Representante Legal



Hector Alfonso Orellana
 Contador General
 RUC: 0905182381001

Ver notas a los estados financieros