



INMOBILIARIA VIFALU S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
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



INICIATIVA VIFALU S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independiente	3 - 5
Notas al balance general	6
Estado de resultados	7
Estado de evolución del patrimonio	8
Estado de flujo de efectivo	9 - 10
Formas de los estados financieros	11 - 40

Abreviaturas usadas:

USD	- 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 comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección "Fundamentos de opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Vifalu S.A., al 31 de diciembre del 2018, 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.

La Compañía mantiene saldos de Cuentas por cobrar y por pagar a Compañías Relacionadas y Accionistas, cuyos saldos al 31 de diciembre 2018 asciende a por cobrar US \$ 380.322.84 y Cuentas por pagar a US \$ 0.00.

A la fecha de este informe no hemos recibido ninguna respuesta a la solicitud de confirmación de saldos enviada a una selección de clientes de la Sociedad, no habiendo podido verificar la razonabilidad de dichos saldos mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos.

Por consiguiente, no hemos podido verificar la existencia del saldo de clientes del balance de situación adjunto, que ascendía al 31 de diciembre del 2018 cuya cifra es de US \$ 33.353.66.

A la fecha de este informe no hemos recibido ninguna respuesta a la solicitud de confirmación de saldos enviada a una selección de proveedores de la Sociedad, no habiendo podido verificar la razonabilidad de dichos saldos mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos. Por consiguiente, no hemos podido verificar la existencia del saldo de cuentas por pagar proveedores del balance de situación adjunto, que ascendía al 31 de diciembre del 2018 cuya cifra es de US \$ 12.822.87.

La Sociedad no dispone de un sistema de control interno que asegure el adecuado y oportuno registro de la totalidad de sus transacciones. Como consecuencia de ello, en el transcurso de nuestro trabajo se han detectado diferencias que no han podido ser aclaradas y no hemos obtenido documentación justificativa suficiente de ciertas imputaciones contables, por lo que no hemos podido satisfacernos de la razonabilidad de los ingresos por venta y prestaciones de servicios y su correspondiente costo al 31 de diciembre de 2018.

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 periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VIFALU S.A.

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 corresponde, 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 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 preverse razonablemente que influyan decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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-HMV-2017-



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VIFALU S.A.

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 2018.

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 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

Septiembre 09 del 2019
Guayaquil - Ecuador

Fausto Pérez Rodríguez
Socio

Avda. Juan Tanco Marengo Km. 5½ • Telfs: 3081808 - 3080998 - 3081729 • Casilla: 9640 • Fax: 3081581
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA VIFALU S.A.
BALANCES GENERALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Expresados en Dólares)

Notas	2018	2017
Activos		
Activos corrientes		
3 Caja-Bancos	0	7,645
4 Cuentas por Cobrar Comerciales, neto	33,354	25,587
5 Impuesto Corriente	17,981	0
Total Activos corrientes	61,335	33,232
Activos no corrientes		
6 Propiedad, planta y equipo, neto	150,502	162,617
6 Otras Propiedad, Planta y Equipo	302,368	302,368
7 Otros activos no corrientes	1,475,709	1,561,257
Total Activos no corrientes	1,928,579	2,026,242
TOTAL ACTIVOS	1,979,914	2,069,474
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Sobregiro Bancario	837	0
8 Cuentas por pagar	12,623	53,787
9 Cuentas por pagar Relacionadas	0	40,578
10 Impuestos por pagar	24,017	25,539
11 Gastos acumulados por pagar	4,303	3,799
Total Pasivos corrientes	41,980	123,703
Pasivos no corrientes		
12 Cuentas por pagar a largo plazo	1,200	1,200
Total Pasivos no corrientes	1,200	1,200
TOTAL PASIVOS	43,180	124,903
Patrimonio		
13 Capital Social	800	800
Reserva Legal	2,761	2,761
Resultados acumulados	307,061	216,308
14 Resultados provenientes adopción NIIF	1,623,948	1,623,948
Resultado del ejercicio actual	2,163	90,754
TOTAL PATRIMONIO	1,936,734	1,934,571


Favió Govea Arroba
Representante Legal


Vicente Govea Arroba
Gerente Financiero


Héctor Aguirre Quiroz
Contador General
RUC: 0906162341001

Ver notas a los estados financieros

Notas	2018	2017
GASTOS		
16 Gastos de Administrativos	59.485	54.417
16 Gastos Financieros	0	0
Participación Empleados	0	0
TOTAL GASTOS	59.485	54.417
14 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	3.361	90.764
Menos:		
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	-504	0
BASE IMPONIBLES ANTES DE IMPUESTOS	2.857	90.764
Menos:		
Utilidad en venta de Propiedad, Planta y Equipo	0	117.135
Dividendos Exentos e ingresos no objeto de Impto.		0
Mas:		
Gastos no Deducibles	2.784	14.067
Participación Trabajadores, atribuibles a Ingresos Exentos y no Objeto de Impto.	0	18.009
UTILIDAD GRAVABLE	5.641	5.695
Menos:		
22% IMPUESTO A LA RENTA	694	1.253
UTILIDAD TRIBUTARIA NETA DEL PERIODO	4.947	4.442
Menos:		
Gastos no deducibles	2.784	14.067
UTILIDAD CONTABLE NETA DEL PERIODO	2.163	-9.625


Fabio Govea Arroba
Representante Legal


Vicente Govea Arroba
Gerente Financiero

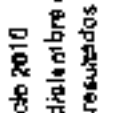

Héctor Gilbes Quiroz
Contador General
RUC: 0906182781301

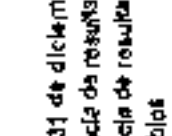
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VIFALU S.A.
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Apartado Futuro Capitalización	Adopción NMF	Resultados Acumulados	del Ejercicio	Total
Saldo a 31 de diciembre del 2014	800	2,761	661	1,823,948	72,180	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	-661	0	661	0	0
Utilidad / Pérdida del ejercicio 2015	0	0	0	0	0	19,248	19,248
Saldo a 31 de diciembre del 2015	800	2,761	0	1,823,948	-19,043	19,248	1,798,890
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	19,248	-19,248	0
Otros cambios	0	0	0	0	31,760	0	31,760
Utilidad del ejercicio 2016	0	0	0	0	0	15,593	15,593
Saldo a 31 de diciembre del 2016	800	2,761	0	1,823,948	201,041	15,593	1,844,143
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	15,593	-15,593	0
Otros cambios	0	0	0	0	-326	0	-326
Utilidad del ejercicio 2017	0	0	0	0	0	90,764	90,764
Saldo a 31 de diciembre del 2017	800	2,761	0	1,823,948	216,306	90,764	1,934,571
Transferencia de resultados acumulados	0	0	0	0	90,764	-90,764	0
Otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del ejercicio 2018	0	0	0	0	0	2,183	2,183
Saldo a 31 de diciembre del 2018	800	2,761	0	1,823,948	307,062	2,183	1,936,734


Fabio Govea Arroba
 Representante Legal


Vicente Govea Arroba
 Gerente Financiero


Hector Clites Quiroz
 Contador General
 RUC: 0208182391001

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en Dólares)

	2018	2017
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio	2.163	90,754
Con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades	0	0
Depreciación y amortización	12.116	0
Participación a trabajadores e impuestos a la renta	-1.018	-1,018
Provisión Cuentas Incobrables	0	0
Cambio netos en activo y pasivo		
Cuentas por cobrar	59.799	-175,207
Inventario	0	0
Proveedores y otros	-80.708	61,051
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	-7,645	-24,419
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto de ajustes	0	42,864
Inversiones en acciones	0	0
Efectivo neto utilizado en actividades de Inversión	0	42,864
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aumento (Disminución) en sobregiro bancario	0	-10,800
Prestamos Accionistas	0	0
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	0	-10,800
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	7,645	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	0,00	7,645

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 2018 Y 2017
(Expresados en Dólares)

	2018	2017
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	2,163	90,764
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	0
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	59,799	-476,207
Otras Cuentas por cobrar	0	0
Inventarios	0	0
Cargo diferido	0	0
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por pagar	-61,724	60,400
Otras Cuentas por pagar	2,163	90,388
Prestamos Bancarios	0	0
Gastos acumulados por pagar	0	0
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	-7,645	-24,419


Flavio Govea Arroba
Representante Legal


Vicente Govea Arroba
Garante Financiero


Hector Gilces Quiroz
Contador General
RUC: 0906182381001

Ver notas a los estados financieros