

INMOBILIARIA VIANED S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO:

- Informe del Auditor Independiente
- Estado de Situación Financiera
- Estado del Resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

VIANED S.A.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de VIANED S.A., al 31 de diciembre del 2012, y el correspondiente estado del resultado integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y el flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros.

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aceptadas en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectadas por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la solución y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor.

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos los requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre

si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o por error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión.

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos aspectos significativos, la situación financiera de VIANED S.A. al 31 de diciembre de 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas internacionales de información financiera.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 10, 2013

Mora & Asociados
MORA & ASOCIADOS
SC.RNAE-2-767


HAROLD MORA RAMIREZ
Socio
N° de Licencia
Profesional: 35.304

VIANED S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA al 31 de Diciembre del 2012 (Expresado en dólares Estadounidenses)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo y Equivalentes	Nota 3	\$	<u>246</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$	246

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Construcciones en Proceso		\$	839.554
Terrenos			<u>3.820.319</u>
TOTAL COSTO		\$	4.659.873

No Corriente	Nota 5	\$	357.985
--------------	---------------	----	---------

Otros Activos	Nota 6	\$	<u>205.093</u>
TOTAL DEL ACTIVO		\$	<u><u>5.223.197</u></u>

Ver notas adjuntas

PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:

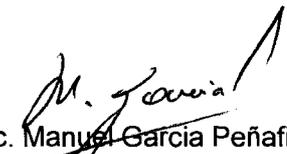
Cuentas por Pagar	Nota 7	\$	4.885
Impuestos por Pagar	Nota 8		3.342
Gastos Acumulados por Pagar	Nota 9		<u>3.052</u>
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$	11.279
Obligaciones a Largo Plazo	Nota 10	\$	<u>4.308.144</u>
TOTAL DEL PASIVO		\$	<u>4.319.423</u>

PATRIMONIO:

Capital Social	Nota 11	\$	800
Capital suscrito y no pagado			(400)
Utilidades Retenidas	Nota 12		28.617
Otras Reservas			863.680
Utilidad Neta del Ejercicio	Nota 13		<u>11.077</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO		\$	<u>903.774</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$	<u><u>5.223.197</u></u>

Ver notas adjuntas


Ing. Andrea Gallirio Monroy
Gerente


Ec. Manuel Garcia Peñafiel
Contador

VIANED S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL al 31 de Diciembre del 2012 (Expresado en dólares Estadounidenses)

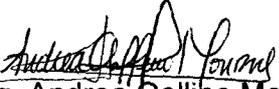
INGRESOS OPERACIONALES:

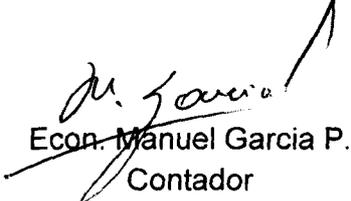
Venta de Bienes Inmuebles	Nota 14	\$	135.000
(-) Costo de Ventas			<u>(74.829)</u>
TOTAL DE INGRESOS		\$	<u>60.171</u>

GASTOS OPERACIONALES:

Administración	\$	42.470	
Financieros		<u>898</u>	\$ <u>(43.368)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL			\$ 16.803
OTROS INGRESOS - GASTOS			<u>120</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO			<u>16.923</u>
15% Participación Trabajadores			\$ (2.538)
23% Impuesto a la Renta			\$ <u>(3.308)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO			<u><u>11.077</u></u>

Ver notas adjuntas


Ing. Andrea Galliho Monroy
Gerente


Econ. Manuel Garcia P.
Contador

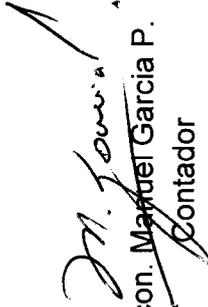
VIANED S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	Capital Social	Utilidades Retenidas	Otras Reservas	Utilidad Ejercicio	TOTAL
(Expresado en dólares Estadounidenses)					
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	\$ 800	-	-	44.299	45.099
Transferencia		28.617	15.682	(44.299)	
Capital suscrito y no pagado	(400)				(400)
Ajuste NIIF	400	28.617	847.998	-	847.998
			863.680		892.697
Utilidad Neta del Ejercicio del 2012				11.077	11.077
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	\$ 400	28.617	863.680	11.077	903.774

Ver notas adjuntas


 Ing. Andrea Gallino Monroy
 Gerente

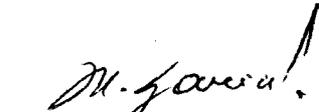

 Econ. Manuel Garcia P.
 Contador

VIANED S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares Estadounidenses)

Flujo de efectivo en Actividades Operacionales:	
Utilidad antes de impuestos	\$ 16.923
Ajustes por:	
Depreciaciones	\$ -
Otros	2.889.394
Cambios en Activos y Pasivos operacionales	
Disminución en Cuentas por Cobrar	\$ 635.580
Disminución en Cuentas por Pagar	(28.123)
Disminución en Gastos Acumulados	(3.052)
Aumento en Cargos Diferidos	(205.093)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	\$ 3.305.629
Flujos de efectivo en Actividades de Inversión:	
Compra de Activo Fijo	\$ (3.305.928)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(3.305.928)
Flujos de efectivo de Actividades de Financiamiento:	
Obligaciones a largo plazo	\$ -
Aumento (Disminución) en Efectivo y sus equivalentes	\$ (299)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	\$ 545
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$ <u>246</u>


Ing. Andrea Gallino Monroy
Gerente


Econ. Manuel Garcia P.
Contador

VIANED S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1. DESCRIPCION Y ENTORNO ECONOMICO DE LA COMPAÑIA

VIANED S.A. tiene vigencia jurídica desde el 17 de agosto de 2009, y tiene por objeto social realizar actividades de la construcción de toda clase de viviendas vecina o unifamiliar, así como vender, arrendar, subarrendar y administrar inmuebles. Podrá adquirir y administrar todos los bienes necesarios para brindar los servicios vinculados a la construcción, entre otras actividades según su Estatuto Social.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros han sido uniformemente en los años presentados y se detallan a continuación.

a) PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas al Control y Vigilancia.

Con Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, resolvió establecer el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entidades sujetas a su Control y Vigilancia. De acuerdo con esta Resolución, la Compañía elaboró el Cronograma de Implementación por encontrarse en el segundo grupo, debido a que tiene activos totales mayor a \$ 4'000.000 al 31 de diciembre de 2010.

La administración de esta compañía cumplió con la aplicación obligatoria de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", según Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 dictada por la Superintendencia de Compañías.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros.

b) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO

La compañía incluye en esta cuenta Caja y Bancos, valores que son de libre disponibilidad y están relacionados con la presentación del estado de flujos de efectivo.

c) CUENTAS POR COBRAR

La compañía realiza permanentemente evaluaciones para la provisión de ciertas cuentas de difícil recuperación, lo que la administración considera adecuado para cubrir probables pérdidas.

d) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Están registradas en base al costo histórico, las erogaciones realizadas en el período son reconocidas como parte del activo, cuando el desembolso mejora la condición del activo, caso contrario deben ser reconocidas como un gasto en el período en que son incurridos. Las depreciaciones se cargan a los resultados del período y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

e) OTROS ACTIVOS

Incluye distintos pagos anticipados.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012, esta cuenta corresponde al Banco Pichincha, presentando un saldo de \$246.

NOTA 4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012, fueron los siguientes:

	Saldo Inicial (Dólares en miles)	Incrementos y/o retiros	Saldo Final	Tasa anual de depreciación %
Terrenos	\$ 531.006	3.289.313	\$ 3.820.319	-
Obras en Proceso	822.938	16.616	839.554	-
Total Costo	\$ 1.353.945	-	\$ 4.659.873	
Depreciación Acumulada	-	-	-	
Total	\$ 1.353.945	-	\$ 4.659.873	

NOTA 5. NO CORRIENTE

Se refiere a la adquisición de acciones de la compañía Tableros y Controles Eléctricos S.A., la misma que presenta un saldo de \$357.985 al 31 de diciembre del 2012.

NOTA 6. OTROS ACTIVOS

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2012 presenta el siguiente saldo:

Anticipo a Proveedores	\$ 35.384
Otros pagos anticipados	<u>109.709</u>
Total	<u>\$ 205.093</u>

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Las Cuentas por pagar se componen de varios proveedores, al 31 de diciembre del 2012 presenta un saldo de \$4.885.

NOTA 8. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012, los saldos son los siguientes:

Impuestos a la Renta	\$ 3.308
Impuesto al Valor Agregado	26
Retenciones en la Fuente	<u>8</u>
Total	<u>\$ 3.342</u>

NOTA 9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Los saldos al 31 de Diciembre del 2012, son los siguientes:

15% Participación Trabajadores	\$	2.538
Beneficios Sociales		481
Aportes y Retenciones al I.E.S.S.		33
Total	\$	<u>3.052</u>

NOTA 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Está representada al 31 de diciembre del 2012, por los siguientes saldos:

Electroleg S.A.	\$	2.823.334
Inteléctrica S.A.		722.057
Inmobiliaria Anvied S.A.		310.791
Tablicon S.A.		93.977
Otras Cuentas por pagar		<u>357.985</u>
Total	\$	<u>4.308.144</u>

Estas obligaciones a largo plazo no le generan a la Compañía ninguna carga financiera.

NOTA 11. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social de VIANED S.A. al 31 de diciembre de 2012, es de \$ 800, totalmente suscrito y pagado el 50%.

NOTA 12. UTILIDADES RETENIDAS

Presenta un saldo de \$ 28.617 al 31 de diciembre del 2012, y provienen de las utilidades de ejercicios anteriores.

NOTA 13. UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

Luego de las deducciones del 15% para trabajadores y del 23% de Impuesto a la Renta, presenta un saldo de \$ 11.077, como utilidad neta del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2012.

NOTA 14. VENTAS

Los ingresos se originaron por la venta de activos de la compañía.

NOTA 15. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía no presenta saldos en Activos y Pasivos Contingentes.

NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior a la fecha del Balance General y del Dictamen, no ha ocurrido ningún evento que amerite un ajuste o revelación en los estados financieros de la Compañía.