

INMOBILIARIA VIANED S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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

INMOBILIARIA VIANED S.A.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de VIANED S.A., al 31 de diciembre del 2013, 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

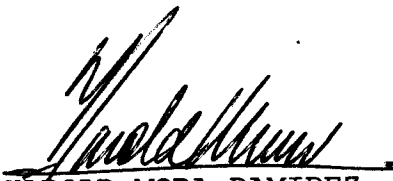
si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados 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 2013, 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
Junio 4, 2014

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 2013 (Expresado en dólares Estadounidenses)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo y Equivalentes en Efectivo	Nota 3	\$	10,193
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$	<u>10,193</u>

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Nota 4

Construcciones en Proceso	\$	1,020,320
Terrenos		3,785,752
TOTAL COSTO	\$	<u>4,806,072</u>

No Corriente	Nota 5	\$	357,985
--------------	--------	----	---------

Otros Activos	Nota 6	\$	301,637
TOTAL DEL ACTIVO		\$	<u><u>5,475,887</u></u>

ms/

Ver notas adjuntas

PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:

Proveedores	Nota 7	\$	16,024
Impuestos por Pagar			323
Gastos Acumulados por Pagar	Nota 8		570
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$	<u>16,917</u>
Acreeedores Varios	Nota 9	\$	4,595,683
Provisión Jubilación Patronal		\$	1,998
TOTAL DEL PASIVO		\$	<u>4,614,598</u>

PATRIMONIO:

Capital Social	Nota 10	\$	800
Capital suscrito y no pagado			(400)
Utilidades Retenidas	Nota 11		39,631
Otras Reservas			863,680
Perdida del Ejercicio	Nota 12		(42,422)
TOTAL DEL PATRIMONIO		\$	<u>861,289</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$	<u>5,475,887</u>

Ver notas adjuntas


Ing. Andrea Gallino Monroy
Gerente


Ec. Manuel Garcia Peñañiel
Contador

VIANED S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL al 31 de Diciembre del 2013 (Expresado en dólares Estadounidenses)

INGRESOS OPERACIONALES:

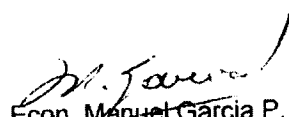
Venta de Bienes Inmuebles	Nota 13	\$	34,566
(-) Costo de Ventas			<u>(34,566)</u>
TOTAL DE INGRESOS		\$	-

GASTOS OPERACIONALES:

Administración	\$	31,245	
Financieros		<u>9,476</u>	\$ (40,721)
PERDIDA OPERACIONAL			\$ (40,721)
OTROS INGRESOS - GASTOS			<u>(1,701)</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO			(42,422)

Ver notas adjuntas


Ing. Andrea Gallino Morroy
Gerente


Econ. Manuel Garcia P.
Contador

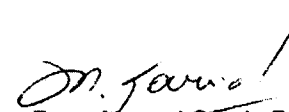
VIANED S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Capital Social	Otras Reservas	Utilidades Retenidas	Utilidad Ejercicio	TOTAL
(Expresado en dólares Estadounidenses)					
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	\$ 800	863,680	28,617	11,077	904,174
Transferencia			11,014	(11,014)	
Capital suscrito y no pagado	(400)				(400)
Ajuste				(63)	(63)
	400	863,680	39,631	-	903,711
Perdida del Ejercicio del 2013				(42,422)	(42,422)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	\$ 400	863,680	39,631	(42,422)	861,289

Ver notas adjuntas


Ing. Andrea Gallino-Monroy
Gerente

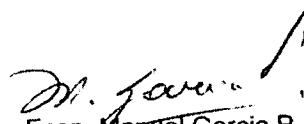

Econ. Manuel Garcia P.
Contador

VIANED S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares Estadounidenses)

Flujo de efectivo en Actividades Operacionales:		
Perdida del Ejercicio	\$	(42,422)
Ajustes por:		
Depreciaciones	\$	-
Otros		(94,609)
Cambios en Activos y Pasivos operacionales		
Disminución en Cuentas por Pagar	\$	11,139
Disminución en Gastos Acumulados		(2,482)
Aumento en Cargos Diferidos		(3,019)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	\$	(131,393)
Flujos de efectivo en Actividades de Inversión:		
Compra de Activo Fijo	\$	(146,199)
Flujos de efectivo de Actividades de Financiamiento:		
Obligaciones a largo plazo	\$	287,539
Aumento (Disminución) en Efectivo y sus equivalentes	\$	9,947
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	\$	246
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$	<u>10193</u>


Ing. Andrea Gallino Monroy
Gerente


Econ. Manuel Garcia P.
Contador

VIANED S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2013**

(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 y crédito tributario.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO

Esta cuenta presenta un saldo de \$10.193. al 31 de Diciembre del 2013.

NOTA 4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013, fueron los siguientes:

	Saldo Inicial (Dólares en miles)	Incrementos y/o retiros	Saldo Final	Tasa anual de depreciación %
Terrenos	\$ 3.820.319	34.567	\$ 3.785.752	-
Obras en Proceso	839.554	180.766	1.020.320	-
Total Costo	\$ 4.659.873	-	\$ 4.806.072	
Depreciación Acumulada	-	-	-	
Total	\$ 4.659.873	-	\$ 4.806.072	

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 2013.

NOTA 6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2013 presenta el siguiente saldo:

Anticipo a Proveedores	\$ 8.000
Crédito Tributario	19.637
Otros pagos anticipados	<u>274.000</u>
Total	<u>\$ 301.637</u>

NOTA 7. PROVEEDORES

Esta cuenta agrupa varios proveedores, al 31 de diciembre del 2013 presenta un saldo de \$ 16.024.

NOTA 8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Los saldos al 31 de Diciembre del 2013, son los siguientes:

Beneficios Sociales	\$ 294
Aportes y Retenciones al I.E.S.S.	<u>276</u>
Total	<u>\$ 570</u>

NOTA 9. ACREEDORES VARIOS

Está representada al 31 de diciembre del 2013, por los siguientes saldos:

Electroleg S.A.	\$ 2.958.422
Inteléctrica S.A.	905.330
Inmobiliaria Anvied S.A.	279.969
Tablicon S.A.	93.977
Otras Cuentas por pagar	<u>357.985</u>
Total	\$ <u>4.595.683</u>

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

NOTA 10. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social al 31 de diciembre de 2013, es de \$ 800, totalmente suscrito y pagado el 50%.

NOTA 11. UTILIDADES RETENIDAS

Presenta un saldo de \$ 39.631. al 31 de diciembre del 2013, y provienen de las utilidades de ejercicios anteriores.

NOTA 12. PERDIDA DEL EJERCICIO

Presenta un saldo de \$ 42.422, como Pérdida del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2013.

NOTA 13. VENTAS

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

NOTA 14. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía no presenta saldos en Activos y Pasivos Contingentes.

NOTA 15. 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.