

INMOBILIARIA VIANED S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 INMOBILIARIA VIANED S.A., al 31 de diciembre del 2015, 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

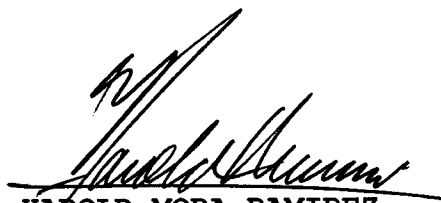
si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados 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 INMOBILIARIA VIANED S.A. al 31 de diciembre de 2015, 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
Abril 29, 2016

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


HAROLD MORA RAMIREZ
Socio
N° de Licencia
Profesional: 35.304

INMOBILIARIA VIANED S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA al 31 de Diciembre del 2015 (Expresado en dólares Estadounidenses)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Nota 3	\$	1.213
Credito Tributario	Nota 4		42.385
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$	<u>43.598</u>

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS **Nota 5**

Terrenos	\$	2.500.462
Edificio		1.803.499
TOTAL COSTO	\$	<u>4.303.961</u>
(-) Depreciación Acumulada		(114.239)
TOTAL COSTO NETO	\$	<u>4.189.722</u>

No Corriente	Nota 6	\$	749.578
TOTAL DEL ACTIVO		\$	<u><u>4.982.898</u></u>

ps

Ver notas adjuntas

PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:

Proveedores		\$	2.100
Cuentas por Pagar	Nota 7		1.757.209
Impuestos por Pagar	Nota 8		8.252
Gastos Acumulados por Pagar			4.890
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$	<u>1.772.451</u>

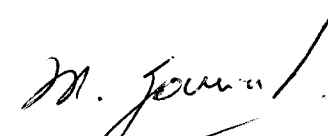
Acreedores Varios	Nota 9	\$	2.769.612
Provisión Jubilación Patronal		\$	1.659
TOTAL DEL PASIVO		\$	<u>4.543.722</u>

PATRIMONIO:

Capital Social	Nota 10	\$	800
Capital suscrito y no pagado			(400)
Otras Reservas			408.779
Utilidades Retenidas	Nota 11		19.488
Utilidad Neta del Ejercicio	Nota 12		10.509
TOTAL DEL PATRIMONIO		\$	<u>439.176</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$	<u><u>4.982.898</u></u>

Ver notas adjuntas


Ing. Andrea Gallino Monroy
Gerente


Ec. Manuel Garcia Peñafiel
Contador

INMOBILIARIA VIANED S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL al 31 de Diciembre del 2015 (Expresado en dólares Estadounidenses)

INGRESOS OPERACIONALES:

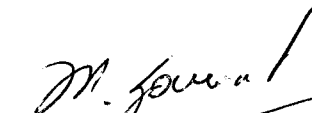
Ventas Netas	Nota 13	\$	95.400
TOTAL DE INGRESOS		\$	<u>95.400</u>

GASTOS OPERACIONALES:

Administración	\$	73.503	
Financieros		<u>12</u>	\$ (73.515)
PERDIDA OPERACIONAL			\$ <u>21.885</u>
OTROS INGRESOS - GASTOS			
UTILIDAD DEL EJERCICIO		\$	<u>21.885</u>
Participación Trabajadores		\$	(3.283)
Impuesto a la Renta		\$	<u>(8.093)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		\$	<u><u>10.509</u></u>

Ver notas adjuntas


Ing. Andrea Gallino Monroy
Gerente


Econ. Manuel Garcia P.
Contador

INMOBILIARIA VIANED S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Capital Social	Otras Reservas	Utilidades Retenidas	Utilidad Ejercicio	TOTAL
(Expresado en dólares Estadounidenses)					
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	\$ 400	408.779	19.488	(9.153)	419.514
Ajuste				9.153	9.153
	400	408.779	19.488	-	428.667
Utilidad del Ejercicio del 2015				10.509	10.509
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	\$ 400	408.779	19.488	10.509	439.176

Ver notas adjuntas

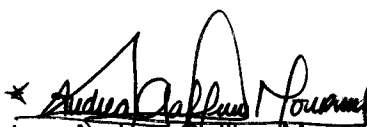

Ing. Andrea Gallino Monroy
Gerente

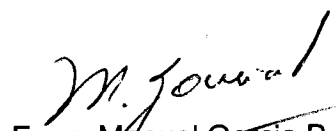

Econ. Manuel Garcia P.
Contador

INMOBILIARIA VIANED S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares Estadounidenses)

Flujo de efectivo en Actividades Operacionales:		
Utilidad Neta del Ejercicio	\$	10.509
Ajustes por:		
Depreciaciones	\$	46.213
Otros		9.193
Cambios en Activos y Pasivos operacionales		
Aumento en Otros Activos	\$	(59.418)
Aumento en Cuentas por Pagar		3.327
Aumento en Gastos Acumulados		581
Disminución en Cargos Diferidos		(15.870)
Disminución en Otros Pasivos		(1.794)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	\$	(7.259)
Flujos de efectivo en Actividades de Inversión:		
Activo Fijo	\$	-
Flujos de efectivo de Actividades de Financiamiento:		
Obligaciones bancarias	\$	-
Aumento (Disminución) en Efectivo y sus equivalentes	\$	(7.259)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	\$	8.472
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$	1.213

* 
Ing. Andrea Gallino Monroy
Gerente


Econ. Manuel Garcia P.
Contador

INMOBILIARIA VIANED S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31 DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1. DESCRIPCION Y ENTORNO ECONOMICO DE LA COMPAÑÍA

La compañía 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 vecinales 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.

En lo referente a la resolución N°UAF-DG-2012-0035 de la Unidad de Análisis Financiero (UAF), publicada en el Registro Oficial N°710, de fecha 24 de mayo de 2012, la compañía se encuentra cumpliendo con los reportes y demás obligaciones indicadas en dicha resolución.

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

b) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE 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) ACTIVOS NO CORRIENTE

Incluye Inversiones a largo plazo.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO

En Banco Internacional se presenta un saldo de \$ 1.213. al 31 de Diciembre del 2015.

NOTA 4. CREDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2015, en la cuenta de Crédito Tributario se presenta saldos por retenciones en la fuente y Anticipos. A continuación el detalle es el siguiente:

Anticipo Impuesto a la Renta	\$	21.720
Crédito Fiscal		20.665
Total	\$	<u>42.385</u>

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015, fueron los siguientes:

	Saldo Inicial	Incrementos y/o retiros	Saldo Final	Tasa anual de depreciación %
Terrenos	\$ 2.500.462	-	\$ 2.500.462	-
Edificio	1.803.499	-	1.803.499	5
Total Costo	\$ 4.303.961		\$ 4.303.961	
Depreciación Acumulada	(68.026)		(114.239)	
Total	\$ 4.235.935	-	\$ 4.189.722	

NOTA 6. NO CORRIENTE

En esta cuenta se presentan los siguientes saldos, al 31 de diciembre del 2015:

Acciones	\$ 357.985
Tablicon S.A.	321.193
Otras Cuentas por Cobrar	70.400
Total	\$ <u>749.578</u>

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015, se presenta el siguiente saldo:

Electroleg S.A.	\$ 1.034.699
Intelectrica S.A.	318.554
Anvied S.A.	130.622
Otras Cuentas por Pagar	273.334
Total	\$ <u>1.757.209</u>

NOTA 8. IMPUESTOS POR PAGAR

Los saldos al 31 de Diciembre del 2015, son los siguientes:

Impuesto a la Renta	\$	8.094
Retenciones en la fuente		98
I.V.A.		<u>60</u>
Total	\$	<u><u>8.252</u></u>

NOTA 9. ACREEDORES VARIOS

Presenta al 31 de diciembre del 2015, por los siguientes saldos:

Electroleg S.A.	\$	1.921.584
Inteléctrica S.A.		600.172
Inmobiliaria Anvied S.A.		70.335
Tablicon S.A.		24.500
Otras Cuentas por pagar		<u>153.021</u>
Total	\$	<u><u>2.769.612</u></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 2015, es de \$ 800, totalmente suscrito y pagado el 50%.

NOTA 11. UTILIDADES RETENIDAS

Presenta un saldo de \$ 19.488. al 31 de diciembre del 2015, y provienen de las utilidades de ejercicios anteriores.

NOTA 12. UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

Presenta un saldo de \$ 10.509, como Utilidad Neta del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2015.

NOTA 13. VENTAS NETAS

Los ingresos se originaron por el arriendo de activos de la compañía.

NOTA 14. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2015, 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.