

## **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 2016, 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 Internacionales de Información Financiera. 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 Internacionales 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 2016, 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 25, 2017

*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 2016 (Expresado en dólares Estadounidenses)

### ACTIVO

#### ACTIVO CORRIENTE:

|                                     |               |    |               |
|-------------------------------------|---------------|----|---------------|
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | <b>Nota 3</b> | \$ | 481           |
| Credito Tributario                  | <b>Nota 4</b> |    | 39.476        |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>       |               | \$ | <u>39.957</u> |

#### PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

**Nota 5**

|                            |    |                  |
|----------------------------|----|------------------|
| Terrenos                   | \$ | 2.500.462        |
| Edificio                   |    | 1.803.499        |
| <b>TOTAL COSTO</b>         | \$ | <u>4.303.961</u> |
| (-) Depreciación Acumulada |    | (171.359)        |
| <b>TOTAL COSTO NETO</b>    | \$ | <u>4.132.602</u> |

No Corriente

**Nota 6**

**TOTAL DEL ACTIVO**

|    |                         |
|----|-------------------------|
| \$ | 805.719                 |
| \$ | <u><u>4.978.278</u></u> |



Ver notas adjuntas

## PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

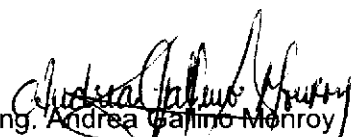
### PASIVO CORRIENTE:

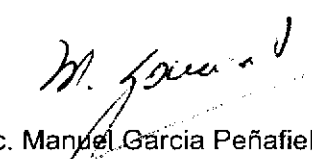
|                                   |               |    |                         |
|-----------------------------------|---------------|----|-------------------------|
| Proveedores                       |               | \$ | 850                     |
| Cuentas por Pagar                 | <b>Nota 7</b> | \$ | 892.602                 |
| Impuestos por Pagar               | <b>Nota 8</b> |    | 21.364                  |
| Gastos Acumulados por Pagar       |               |    | 7.635                   |
| <b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b> |               | \$ | <u>922.451</u>          |
| <br>No Corriente                  | <b>Nota 9</b> | \$ | <br>3.605.592           |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>           |               | \$ | <u><u>4.528.043</u></u> |

### PATRIMONIO:

|                                  |                |    |                         |
|----------------------------------|----------------|----|-------------------------|
| Capital Social                   | <b>Nota 10</b> | \$ | 800                     |
| Capital suscrito y no pagado     |                |    | (400)                   |
| Otras Reservas                   |                |    | 408.779                 |
| Utilidades Retenidas             | <b>Nota 11</b> |    | 29.997                  |
| Utilidad Neta del Ejercicio      | <b>Nota 12</b> |    | 11.059                  |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>      |                | \$ | <u>450.235</u>          |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> |                | \$ | <u><u>4.978.278</u></u> |

Ver notas adjuntas

  
Ing. Andrea Gallino Menroy  
Gerente

  
Ec. Manuel Garcia Peñañiel  
Contador

# INMOBILIARIA VIANED S.A.

## ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL al 31 de Diciembre del 2016 (Expresado en dólares Estadounidenses)

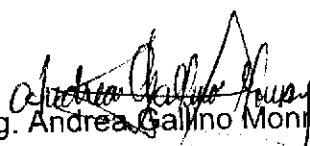
### INGRESOS OPERACIONALES:

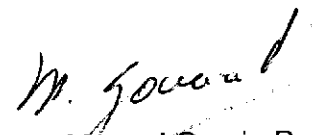
|                   |         |    |                |
|-------------------|---------|----|----------------|
| Ventas Netas      | Nota 13 | \$ | 106.800        |
| TOTAL DE INGRESOS |         | \$ | <u>106.800</u> |

### GASTOS OPERACIONALES:

|                             |    |              |                         |
|-----------------------------|----|--------------|-------------------------|
| Administración              | \$ | 67.670       |                         |
| Financieros                 |    | <u>1.250</u> | \$ (68.920)             |
| UTILIDAD OPERACIONAL        |    |              | \$ <u>37.880</u>        |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO      |    |              | \$ 37.880               |
| Participación Trabajadores  |    |              | \$ (5.682)              |
| Impuesto a la Renta         |    |              | \$ <u>(21.139)</u>      |
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO |    |              | \$ <u><u>11.059</u></u> |

Ver notas adjuntas

  
Ing. Andrea Gallino Montoya  
Gerente

  
Econ. Manuel Garcia P.  
Contador

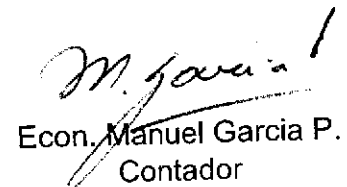
# INMOBILIARIA VIANED S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

|                                        | Capital<br>Social | Otras<br>Reservas | Utilidades<br>Retenidas | Utilidad<br>Ejercicio | TOTAL   |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|---------|
| (Expresado en dólares Estadounidenses) |                   |                   |                         |                       |         |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2015     | \$ 800            | 408.779           | 19.488                  | 10.509                | 439.576 |
| Capital suscrito y no pagado           | (400)             |                   |                         |                       | (400)   |
| Tranferencia                           |                   |                   | 10.509                  | (10.509)              |         |
|                                        | 400               | 408.779           | 29.997                  | -                     | 439.176 |
| Utilidad del Ejercicio del 2016        |                   |                   |                         | 11.059                | 11.059  |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2016     | \$ 400            | 408.779           | 29.997                  | 11.059                | 450.235 |

Ver notas adjuntas

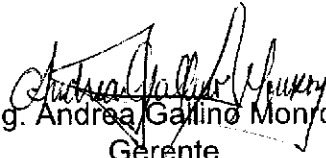
  
Ing. Andrea Galino Monroy  
Gerente

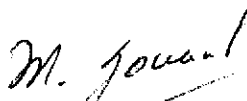
  
Econ. Manuel Garcia P.  
Contador

## INMOBILIARIA VIANED S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares Estadounidenses)

|                                                      |    |           |
|------------------------------------------------------|----|-----------|
| Flujo de efectivo en Actividades Operacionales:      |    |           |
| Utilidad Neta del Ejercicio                          | \$ | 11.059    |
| Ajustes por:                                         |    |           |
| Depreciaciones                                       | \$ | 57.120    |
| Otros                                                |    | (1.659)   |
| Cambios en Activos y Pasivos operacionales           |    |           |
| Aumento en Otros Activos                             | \$ | (53.232)  |
| Disminución en Cuentas por Pagar                     |    | (865.858) |
| Aumento en Gastos Acumulados                         |    | 2.746     |
| Aumento en Cargos Diferidos                          |    | 13.112    |
| Aumento en Otros Pasivos                             |    | 835.980   |
| Efectivo neto proveniente de actividades operativas  | \$ | (732)     |
| 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 | \$ | (732)     |
| Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo    | \$ | 1.213     |
| Efectivo y sus equivalentes al final del periodo     | \$ | 481       |

  
Ing. Andrea Gallino Monjoy  
Gerente

  
Econ. Manuel Garcia P.  
Contador

## **INMOBILIARIA VIANED S.A.**

### **NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31 DEL 2016**

**(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 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 \$ 481. al 31 de diciembre del 2016.

#### **NOTA 4. CREDITO TRIBUTARIO**

Al 31 de diciembre del 2016, 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 | \$ | 21.739        |
| Crédito Tributario           |    | 17.737        |
| Total                        | \$ | <u>39.476</u> |

## NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016, fueron los siguientes:

|                        | Saldo<br>Inicial | Incrementos<br>y/o retiros | Saldo<br>Final | Tasa anual<br>de depreciación<br>% |
|------------------------|------------------|----------------------------|----------------|------------------------------------|
| 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 | (114.239)        |                            | (171.359)      |                                    |
| Total                  | \$ 4,189,722     | -                          | \$ 4.132.602   |                                    |

## NOTA 6. NO CORRIENTE

En esta cuenta se presentan los siguientes saldos, al 31 de diciembre del 2016:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Acciones                             | \$ 357.985        |
| Tableros y Controles Eléctricos S.A. | 300.534           |
| Sr. Eduardo Gallino Avegno           | 147.200           |
| Total                                | \$ <u>805.719</u> |

## NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, se presenta el siguiente saldo:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Electroleg S.A.                      | \$ 625.741        |
| Integral Eléctrica S.A.              | 180.607           |
| Anvied S.A.                          | 12.083            |
| Tableros y Controles Eléctricos S.A. | 14.000            |
| Sr. Eduardo Gallino Avegno           | 60.171            |
| Total                                | \$ <u>892.602</u> |

#### NOTA 8. IMPUESTOS POR PAGAR

Los saldos al 31 de Diciembre del 2016, son los siguientes:

|                          |    |               |
|--------------------------|----|---------------|
| Impuesto a la Renta      | \$ | 21.139        |
| Retenciones en la fuente |    | 108           |
| Retenciones de I.V.A.    |    | 117           |
| Total                    | \$ | <u>21.364</u> |

#### NOTA 9. NO CORRIENTE

Presenta al 31 de diciembre del 2016, por los siguientes saldos:

|                                      |    |                  |
|--------------------------------------|----|------------------|
| Electroleg S.A.                      | \$ | 2.502.964        |
| Integral Eléctrica S.A.              |    | 757.611          |
| Inmobiliaria Anvied S.A.             |    | 48.333           |
| Tableros y Controles Eléctricos S.A. |    | 56.000           |
| Sr. Eduardo Gallino Avegno           |    | <u>240.684</u>   |
| Total                                | \$ | <u>3.605.592</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 2016, es de \$ 800, totalmente suscrito y pagado el 50%. A continuación el detalle accionario:

|                                  |             | Porcentaje<br>de Partici- |    |                |
|----------------------------------|-------------|---------------------------|----|----------------|
| <u>Accionistas</u>               | <u>País</u> | <u>pación %</u>           |    | <u>Capital</u> |
| Gallino Avegno Eduardo Francisco | Ecuador     | 99,50                     | \$ | 796            |
| Gallino Monroy Andrea Denisse    | Ecuador     | 0,50                      |    | 4              |
|                                  |             | 100                       | \$ | 800            |

#### **NOTA 11. UTILIDADES RETENIDAS**

Presenta un saldo de \$ 29.997 al 31 de diciembre del 2016, y provienen de las utilidades de ejercicios anteriores.

#### **NOTA 12. UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO**

Presenta un saldo de \$ 11.059, como Utilidad Neta del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2016.

#### **NOTA 13. VENTAS NETAS**

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

#### **NOTA 14. CONTINGENCIAS**

Al 31 de Diciembre del 2016, 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.