

INMOBILIARIA VIANED S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

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.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Vianed S.A.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de Inmobiliaria Vianed S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías, valores y seguros 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.

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

b) Moneda funcional

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

c) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

d) Propiedad, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedad, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto con la Administración de la compañía. Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparación y mantenimiento de estos activos son registrados en resultados en el periodo que se producen.

El método de depreciación aplicado es el de línea recta, la vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados a final de cada año. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

e) Propiedad de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden en su reconocimiento inicial y posterior al costo.

f) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía evalúa los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta equivale a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si lo hubiere. El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconocen fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

h) Beneficios a empleados

El costo de beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es definido mediante la respectiva valoración actuarial emitida por un actuario autorizado al final de cada año.

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se reconoce un pasivo y gasto por concepto de participación de los trabajadores, este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable al final de cada año.

i) Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, o bonificación que la compañía pueda otorgar.

j) Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectuó el pago, y se registran en el periodo en que se conocen.

k) Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

l) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por cobrar a compañías relacionadas y clientes. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar a terceros.

m) Cuentas por pagar

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por pagar a relacionados y proveedores. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

n) Prestamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable. Estos préstamos se registran a su costo subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

o) Estimaciones y juicios contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a su actividad económica, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían diferir de sus efectos finales.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Son valores de libre disponibilidad y al 31 de diciembre del 2017 presenta un saldo de \$800, en un banco local representado en depósito el cual no genera interés.

NOTA 4. CREDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2017, se presentan los siguientes saldos:

Anticipo Impuesto a la Renta	\$	22.075
Crédito Tributario		4.454
Total	\$	<u>26.529</u>

NOTA 5. ACTIVO NO CORRIENTE

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017, fueron los siguientes:

(Expresado en dólares Estadounidenses)				
	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	(114.239)		(171.359)	
Total	\$ 4,189,722	-	\$ 4.132.602	

En la cuenta Inversiones se presenta un saldo de \$359.637. por el 50% de participación accionaria en la compañía Tableros y Controles Eléctricos S.A.

El Activo no corriente también presenta Cuentas por cobrar, al 31 de diciembre del 2017 se detalla:

Cuentas por cobrar relacionados

Tableros y Controles Eléctricos S.A.	\$ 174.942
Anvied S.A.	100.000
Accionistas	214.011
Total	\$ <u>588.953</u>

NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017, se presenta el siguiente saldo:

Relacionados

Electroleg S.A.	\$	632.232
Integral Eléctrica S.A.		187.745
Anvied S.A.		22.356
Tableros y Controles Eléctricos S.A.		14.000
Sr. Eduardo Gallino Avegno		56.171
Total	\$	<u>915.304</u>

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

NOTA 7. IMPUESTOS

Los saldos al 31 de Diciembre del 2017, son los siguientes:

Impuesto a la Renta	\$	20.575
Retenciones en la fuente		74
Retenciones de I.V.A.		60
Total	\$	<u>20.709</u>

NOTA 8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Al 31 de diciembre del 2017, se presentan los siguientes saldos:

Participación de empleados	\$	6.207
Beneficios sociales		1.933
I.E.S.S. por pagar		141
Total	\$	<u>8.281</u>

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

Presenta al 31 de diciembre del 2017, por los siguientes saldos:

Relacionados

Electroleg S.A.	\$ 2.528.929
Integral Eléctrica S.A.	750.982
Anvied S.A.	89.424
Tableros y Controles Eléctricos S.A.	56.000
Sr. Eduardo Gallino Avegno	<u>224.684</u>
Total	<u>\$ 3.650.019</u>

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

NOTA 10. PATRIMONIO

10.1 Capital social - Se presenta totalmente suscrito y pagado el 50%. Al 31 de diciembre del 2017, la composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Pais</u>	<u>Porcentaje de Partici- pación %</u>	<u>Capital</u>
Gallino Avegno Eduardo Francisco	Ecuador	50,00	\$ 400.00
Gallino Monroy Eduardo	Ecuador	16,625	133.00
Gallino Monroy Viviana Edith	Ecuador	16,625	133.00
Gallino Monroy Andrea Denisse	Ecuador	<u>16,750</u>	<u>134.00</u>
		<u>100</u>	<u>\$ 800.00</u>

10.2 Reservas - Al 31 de diciembre del 2017, las reservas presentan los siguientes saldos.

Otras Reservas - Presenta un saldo de \$408.779.

10.3 Utilidades acumuladas - Refiere saldos provenientes

de los resultados de ejercicios anteriores que están pendientes de liquidar.

Utilidades acumuladas años anteriores - Al 31 de diciembre del 2017, se presenta un saldo de \$41.056.

NOTA 11. INGRESOS

Los ingresos al 31 de diciembre del 2017 fueron de \$126.698. y se generaron por concepto de arriendo comercial.

NOTA 12. COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2017, los gastos que se efectuaron se liquidaron en términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros. A continuación su detalle:

Sueldos y beneficios sociales	\$	6.308
Otros gastos administrativos		79.002
Gastos financieros		11
Total	\$	<u>85.321</u>

NOTA 13. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2017, la compañía no presenta saldos en Activos y Pasivos Contingentes.

NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior a la fecha de emisión de los estados financieros o de la opinión del auditor independiente, no ha ocurrido ningún evento que amerite un ajuste o revelación en los estados financieros de la compañía.