

**INMOBILIARIA VIANED S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(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 se encuentra cumpliendo 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 imposables 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 representados en caja o depósitos bancarios a la vista los cuales no generan intereses.

		...Diciembre 31...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
Banco Internacional	\$	<u>1.525</u>	<u>800</u>
Total	\$	<u>1.525</u>	<u>800</u>

**NOTA 4. CREDITO TRIBUTARIO**

Se presenta por concepto de Crédito tributario fiscal los siguientes saldos.

		...Diciembre 31...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
Anticipo impuesto renta	\$	6.259	22.075
Crédito IVA		<u>1.358</u>	<u>4.454</u>
Total	\$	<u>7.615</u>	<u>26.529</u>

**NOTA 5. ACTIVO NO CORRIENTE**

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) fueron los siguientes:

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Costo</u>	<u>Saldo</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tasa anual</u>
	<u>31-12-2017</u>	<u>y/o retiros</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>de depreciación</u>
				<u>%</u>
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	(228.479)		(285.598)	
Total	\$ 4.075.482	-	4.018.363	

El Activo no corriente también presenta Cuentas por cobrar de carácter relacionados, al 31 de diciembre del 2018 se detalla:

		...Diciembre 31...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
Tablicon S.A.	\$	277.514	174.942
Anvied S.A.		90.000	100.000
Accionistas		<u>300.800</u>	<u>214.011</u>
Total	\$	<u>668.314</u>	<u>588.953</u>

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.

#### **NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR**

Se presenta el siguiente saldo en cuantas por pagar, según su naturaleza:

		...Diciembre 31...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
<u>Relacionadas</u>			
Electroleg S.A.	\$	620.716	632.232
Integral Eléctrica S.A.		187.745	187.745
Anvied S.A.		35.476	22.356
Tablicon S.A.		14.000	14.000
Sr. Eduardo Gallino Avegno		56.051	56.171
<u>No relacionadas</u>			
Proveedores		<u>900</u>	<u>-</u>
Total	\$	<u>914.888</u>	<u>915.304</u>

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

**NOTA 7. IMPUESTOS**

La cuenta impuestos agrupa saldos de las cuentas de Impuesto al valor agregado (IVA, retenciones en la fuente de IVA y renta, a continuación sus saldos:

		...Diciembre 31...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
Retenciones de I.V.A.	\$	60	60
Retenciones en la fuente		74	74
Impuesto a la renta		<u>5.356</u>	<u>20.575</u>
Total	\$	<u>5.490</u>	<u>20.709</u>

**NOTA 8. OBLIGACIONES ACUMULADAS**

Se presentan los siguientes saldos en Obligaciones acumuladas.

		...Diciembre 31...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
I.E.S.S. por pagar	\$	141	141
Provisiones		1.933	1.933
Participación de trabajadores		<u>3.798</u>	<u>6.207</u>
Total	\$	<u>5.872</u>	<u>8.281</u>

**NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES**

Estas cuentas por pagar no están afectados por carga financiera alguna, a continuación sus saldos de acuerdo a su naturaleza:

...Diciembre 31...  
2018                      2017

(en miles de U.S. dólares)

Relacionadas

Electroleg S.A.	\$	2.482.862	2.528.929
Integral Eléctrica S.A.		750.892	750.982
Anvied S.A.		141.904	89.424
Tablicon S.A.		56.000	56.000
Sr. Eduardo Gallino Avegno		<u>224.204</u>	<u>224.684</u>
Total	\$	<u>3.655.951</u>	<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** - Al 31 de diciembre del 2018, la composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Pais</u>	<u>Porcentaje de Participación %</u>	<u>Capital</u>
Gallino Avegno Eduardo Francisco	Ecuador	50,00	\$ 400.00
Gallino Monroy Eduardo Fernando	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 2018, la reserva que presenta el siguiente saldo.

**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 2018, se presenta un saldo de \$55.652.

10.4 **Otros resultados acumulados** - Refiere saldos provenientes de ejercicios anteriores. Presenta un saldo de \$(7.742).

10.5 **Resultado Integral** - Es la Utilidad o pérdida del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018. Presenta una Utilidad de \$16.164.

#### NOTA 11. INGRESOS

Los ingresos se originan por arriendos.

		...Diciembre 31...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
Arriendos	\$	<u>121.800</u>	<u>126.698</u>
Total	\$	<u>121.800</u>	<u>126.698</u>

#### NOTA 12. COSTOS Y GASTOS

Se presentan gastos de administración y financieros, los mismos que se efectuaron en términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros.

...Diciembre 31...  
2018            2017

(en miles de U.S. dólares)

Gastos de administración	\$	96.400	85.310
Gastos financieros		<u>82</u>	<u>11</u>
Total	\$	<u>96.482</u>	<u>85.321</u>

**NOTA 13. CONTINGENCIAS**

Al 31 de Diciembre del 2018, 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.