



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

### INMOBILIARIA ANVIED S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA ANVIED S.A., al 31 de diciembre del 2014, y el correspondiente estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y del 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.

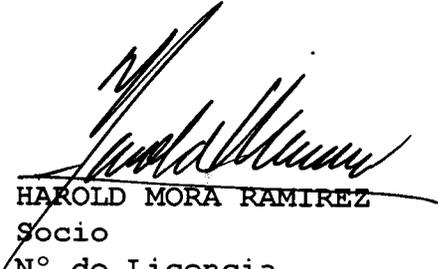
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas 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.

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA ANVIED S.A. al 31 de diciembre de 2014, 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 Ecuatorianas de Contabilidad aceptadas en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador  
Mayo 8, 2015

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

  
HAROLD MORA RAMIREZ  
Socio  
N° de Licencia  
Profesional: 35.304

# ANVIED S.A.

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA al 31 de Diciembre del 2014 (Expresado en dólares Estadounidenses)

### ACTIVO

#### ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo		\$	25.169
Inversiones Financieras	<b>Nota 3</b>		413.329
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		\$	<u>438.498</u>

#### PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

**Nota 4**

Terrenos		\$	3.479.605
Edificios			3.512.810
Vehículos			30.000
<b>TOTAL COSTO</b>		\$	<u>7.022.415</u>
(-) Depreciación Acumulada			(934.342)
<b>TOTAL COSTO NETO</b>		\$	<u>6.088.073</u>

No Corriente **Nota 5** \$ 880.135

Otros Activos	<b>Nota 6</b>	\$	283.831
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		\$	<u><u>7.690.537</u></u>

Ver notas adjuntas

## PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

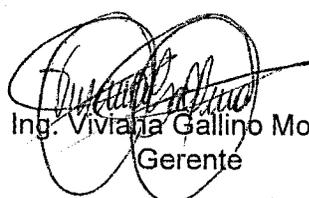
### PASIVO CORRIENTE:

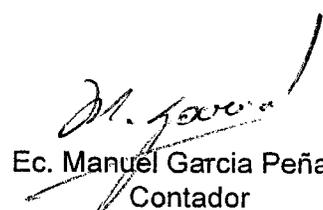
Proveedores		\$	20.551
Cuentas por Pagar	<b>Nota 7</b>		4.022.196
Obligaciones Bancarias	<b>Nota 8</b>		57.489
Impuestos por Pagar	<b>Nota 9</b>		31.639
Gastos Acumulados por Pagar			5.689
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>\$</b>	<b>4.137.564</b>
Otras Cuentas por Pagar	<b>Nota 10</b>	\$	2.200.197
Jubilación Patronal		\$	2.268
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>\$</b>	<b>6.340.029</b>

### PATRIMONIO:

Capital Social		\$	10.000
Aportes Accionistas Futura Capitalización			25.914
Resultados Acumulados			4.083
Otras reservas			1.085.994
Utilidades Retenidas	<b>Nota 12</b>		249.153
Perdida del Ejercicio	<b>Nota 13</b>		(24.636)
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>\$</b>	<b>1.350.508</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>\$</b>	<b>7.690.537</b>

Ver notas adjuntas

  
 Ing. Viviana Gallino Monroy  
 Gerente

  
 Ec. Manuel Garcia Peñafiel  
 Contador

# ANVIED S.A.

## ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL al 31 de Diciembre del 2014 (Expresado en dólares Estadounidenses)

### INGRESOS OPERACIONALES:

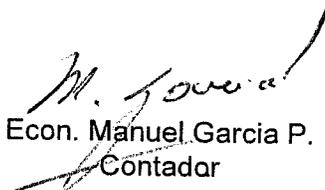
Ventas Netas	Nota 14	\$	726.772
TOTAL DE INGRESOS		\$	<u>726.772</u>

### GASTOS OPERACIONALES:

Administración	\$	707.788	
Financieros		9.606	\$ (717.394)
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>9.606</u>	\$ <u>9.378</u>
Gastos No Operacionales			\$ (2.267)
UTILIDAD DEL EJERCICIO			\$ <u>7.111</u>
Participación Trabajadores			\$ (1.066)
Impuesto a la Renta			\$ (30.681)
PERDIDA DEL EJERCICIO			\$ <u><u>(24.636)</u></u>

Ver notas adjuntas

  
Ing. Viviana Gallino Monroy  
Gerente

  
Econ. Manuel Garcia P.  
Contador

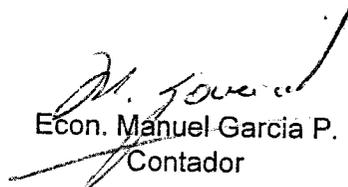
## ANVIED S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

		Capital Social	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Aportes Fut. Capitaliz.	Utilidades Retenidas	Utilidad Ejercicio	TOTAL
(Expresado en dólares Estadounidenses)								
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	\$	10.000	1.085.994	4.083	25.914	274.278	1.300	1.401.569
Transferencia						1.300	(1.300)	
Ajuste						(26.425)		(26.425)
		10.000	1.085.994	4.083	25.914	249.153	-	1.375.144
Perdida del Ejercicio del 2014							(24.636)	(24.636)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	\$	10.000	1.085.994	4.083	25.914	249.153	(24.636)	1.350.508

Ver notas adjuntas

  
 Ing. Viviana Gallino Monroy  
 Gerente

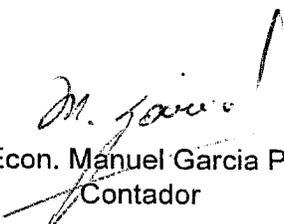
  
 Econ. Manuel García P.  
 Contador

# ANVIED S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares Estadounidenses)

Flujo de efectivo en Actividades Operacionales:		
Perdida del ejercicio	\$	(24.636)
Ajustes por:		
Depreciaciones	\$	196.228
Otros		3.483.740
Cambios en Activos y Pasivos operacionales		
Disminución en Cuentas por Cobrar	\$	436.880
Disminución en Cuentas por Pagar		(2.834.043)
Aumento en Gastos Acumulados		328
Aumento en Cargos Diferidos		30.119
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	\$	<u>1.288.616</u>
Flujos de efectivo en Actividades de Inversión:		
Compra de Activo Fijo	\$	(1.512.493)
Disminución en Inversiones		236.671
Flujos de efectivo de Actividades de Financiamiento:		
Aumento Obligaciones Bancarias	\$	11.193
Aumento (Disminución) en Efectivo y sus equivalentes	\$	23.987
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	\$	1.182
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$	25.169

  
Ing. Viviana Gallino Monroy  
Gerente

  
Econ. Manuel Garcia P.  
Contador

**ANVIED S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DICIEMBRE 31 DEL 2014**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

**NOTA 1. DESCRIPCION Y ENTORNO ECONOMICO DE LA COMPAÑIA**

La compañía tiene vigencia jurídica desde el 11 de mayo de 1998, y tiene por objeto social realizar actividades de la construcción de toda clase de viviendas vecina o unifamiliar. Podrá importar o arrendar maquinaria liviana y pesada para 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 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

#### NOTA 5. NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2014, se presenta los siguientes saldos:

Tablicón S.A.	\$	321.193
Inmobiliaria Vianed S.A.		200.957
Inversión en Acciones		<u>357.985</u>
Total	\$	<u><u>880.135</u></u>

#### NOTA 6. OTROS ACTIVOS

Se presenta el siguiente saldo, al 31 de diciembre del 2014:

Crédito Tributario	\$	144.168
Impuestos Anticipados		35.928
Otros Anticipos		<u>103.735</u>
Total	\$	<u><u>283.831</u></u>

#### NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014, se presenta el detalle a continuación:

Electroleg S.A.	\$	2.521.709
Accionistas		258.057
Inteléctrica S.A.		662.072
Varios Acreedores		<u>580.358</u>
Total	\$	<u><u>4.022.196</u></u>

#### NOTA 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2014, se presenta una obligación bancaria con el banco Internacional con un saldo \$ 57.489.

#### NOTA 9. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2014, se presenta los siguientes saldos:

Impuesto a la Renta	\$	30.681
Retenciones en la fuente		566
I.V.A.		<u>392</u>
Total	\$	<u><u>31.639</u></u>

#### NOTA 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014, está representada por los siguientes saldos:

Electroleg S.A.	\$	1.357.883
Accionistas		138.954
Inteléctrica S.A.		356.500
Varios Acreedores		<u>346.860</u>
Total	\$	<u><u>2.200.197</u></u>

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

#### NOTA 11. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social de la compañía se mantiene en \$ 10.000, totalmente suscrito y pagado, al 31 de diciembre del 2014.

#### NOTA 12. UTILIDADES RETENIDAS

Presenta un saldo de \$ 249.153, al 31 de diciembre del 2014, y provienen de las utilidades de ejercicios anteriores.

**NOTA 13. PERDIDA DEL EJERCICIO**

El resultado del ejercicio económico al cierre del 31 de diciembre del 2014, presenta una pérdida de \$ 24.636.

**NOTA 14. VENTAS NETAS**

Los ingresos se originaron por venta de activos, así como también por el alquiler de locales de propiedad de la compañía.

**NOTA 15. CONTINGENCIAS**

Al 31 de Diciembre del 2014, la Compañía no presenta saldos en Activos y Pasivos Contingentes.

**NOTA 16. 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.

