



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO**  
**URBANIZACION RIOS GUAYAS CLUB CALLE 3ERA - MZA E - VILLA 16**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

## **VIGERANO S. A.**

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS RESPECTIVOS ESTADOS  
FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014**

### **CONTENIDO**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS**



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE  
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB MZA E CALLE 3ERA V 16  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Junta General de Accionistas  
**VIGERANO S.A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

He auditado los estados financieros adjuntos de VIGERANO S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las correspondientes políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

#### ***Responsabilidad de la administración por los estados financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

#### ***Responsabilidad del auditor***

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar base para calificar la opinión de auditoria

#### ***Base para calificar la opinión***

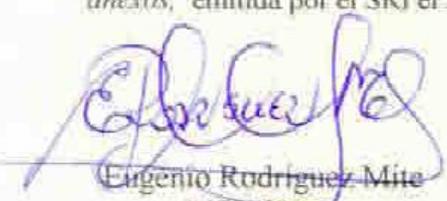
Al 31 de diciembre del 2015, como se explica en la Nota 9 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos no conciliados en las Cuentas por Cobrar y por Pagar a compañías relacionadas por US\$ 796,648 y US\$ 448,206 respectivamente. - También a la misma fecha, como se describe en las Notas 12 y 17, en las cuentas: Costo de obra en proceso y Anticipos de clientes- promitentes compradores tenían saldos por US\$5,029,934 y por US\$ 88,161, respectivamente, en dichas cuentas durante el año 2015 se registraron importantes ajustes y reclasificaciones de saldos.- A la fecha del presente informe, la Administración continuaba con el proceso de análisis y conciliación de las Cuentas por Cobrar y por pagar a compañías relacionadas.- Sin embargo al 31 de diciembre del 2015, no fue posible determinar la razonabilidad de las cuentas arriba descritas, ni fue posible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

#### ***Opinión con salvedades***

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el apartado anterior, *base para calificar la opinión*, los estados financieros adjuntos, descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

El correspondiente Informe de Auditoria sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2015, de VIGERANO S.A. será presentado por la compañía por separado al Servicio de Rentas Internas (SRI) con los correspondientes anexos, de conformidad con la resolución No NAC-DC/ERC/GC1500003218 Normas para la elaboración del Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos, emitida por el SRI el 31 de diciembre del 2015

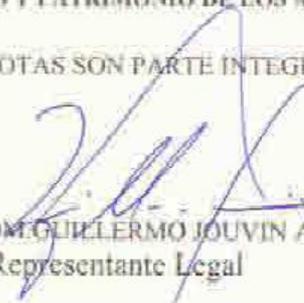
  
Eugenio Rodríguez Mite  
ING-COM

Guayaquil, Abril 28 del 2016  
RNAE 200 RNC No. 10.754  
Cel 0999 87 85 36

**VIGERANO S.A**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**EXPRESADOS EN DOLARES E.U.A**

ACTIVOS		Al 31 de Diciembre 2015	Al 31 de Diciembre 2014
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 8	129.550	93.513
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	NOTA 9	796.648	1.642.801
CUENTAS POR COBRAR -CLIENTES		4.980	11.643
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 10	847.762	785.985
OTROS ACTIVOS	NOTA 11	655.478	569.971
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>2.434.418</u>	<u>3.103.913</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	NOTA 9	224.056	224.056
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 12	5.029.934	9.548.466
OTROS ACTIVOS		7.000	7.001
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>5.260.990</u>	<u>9.779.523</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>7.695.408</u>	<u>12.883.436</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 13	2.989.221	2.773.570
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	NOTA 14	697.096	692.074
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	NOTA 9	448.206	3.034.089
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 16	39.319	83.108
ANTICIPOS DE CLIENTES-PRÓMITENTES COMPRADORES	NOTA 17	88.161	2.538.280
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 18	68.561	2.662
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	NOTA 19	272.224	262.035
OTROS APORTES POR PAGAR	NOTA 20	695.121	873.522
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>5.297.909</u>	<u>10.259.340</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>			
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	NOTA 21	1.444.970	-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>6.742.879</u>	<u>10.259.340</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 22	300.800	300.800
AORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	NOTA 20	-	1.444.970
RESERVA LEGAL	NOTA 23	100.904	68.041
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 24	526.057	542.791
PÉRDIDAS ACUMULADAS DE AÑOS ANTERIORES		(61.136)	(61.136)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		85.904	328.629
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>952.529</u>	<u>2.624.096</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>7.695.408</u>	<u>12.883.436</u>

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
 Representante Legal

  
 ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA  
 Contadora Ruc # 0913044376001

**VIGERANO S.A**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A**

CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	205.951	328.629
<b>AJUSTES - GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO</b>		
PROVISION PARA 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	(30.893)	75.434
PROVISION IMPUESTO A LA RENTA, NETO DE PAGO	(68.561)	2.602
	<u>106.497</u>	<u>78.096</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
INCREMENTO (DECREMENTO) EN CUENTAS POR COBRAR	6.663	(4.431)
DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS, NETO	(1.739.731)	(2.043.919)
DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(147.286)	(585.001)
INCREMENTO COSTO DE OBRAS EN PROCESO	4.518.532	756.350
DECREMENTO ANTICIPO DE CLIENTES-PRÓMITENTES COMPRADORES	(2.450.119)	(2.028.542)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN INVERSIONES	-	(500.000)
INCREMENTO EN RETENCIONES E IMPUESTO A LA RENTA	43.308,00	65.023
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	5.022,00	324.939
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(480.711)	125.216
DECREMENTO EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	(43.789)	(118.785)
<b>TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<u>(286.111)</u>	<u>(2.008.950)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(179.614)</u>	<u>(1.602.225)</u>

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
ING.COM GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal

  
ING.COM PILAR ORTIZ PINELA  
Contadora RUC # 0913044376001

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

**1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA**

La Compañía VIGERANO S.A., se constituyó el 15 de Marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil. El plazo de duración de la Compañía es de cien años contados a partir del veinte de Junio del 2001.- La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con su objeto.- VIGERANO S.A., es una sociedad anónima que no cotiza sus acciones en la bolsa valores.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador le asignó el Expediente: 104611-2001.- El Domicilio de VIGERANO S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges Edificio Centrum Piso 7 oficina No 407.

El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992168323001 y autoriza como actividad económica: Actividades de Construcción. El SRI dispuso a la Compañía VIGERANO S.A., la exclusión del Registro de Contribuyentes Especiales; según Resolución No NAC- PCTR SGE11-00446 emitida el 16 de Diciembre del 2011.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 7 de marzo de 2016.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Bases de preparación** - Los estados financieros de VIGERANO S. A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2015. Estados Financieros preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF).- Se expresan en US\$ por cuanto se incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de uso corriente en la República del Ecuador.

**2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen, incluye los sobregiros bancarios.

**2.1.2 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

**2.1.3 Impuesto corriente** - El impuesto causado 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 o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.2 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando La compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

**2.3 Beneficios definidos a empleados**

**2.3.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** El costo de La Compañía mantiene un plan de beneficios definidos post empleo que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio, según las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito. La administración de la Compañía no considera necesario dicha provisión por cuanto el efecto no es material al 31 de diciembre del 2015.

**2.3.2 Participación a trabajadores** – La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.4 Reconocimiento de ingresos.**- Los principales ingresos de la Compañía se originan por venta de villas.- Se registran al valor razonable, una vez completada la formal transferencia de dominio, transferencia que se cumple con la respectiva escritura pública, una vez que el Promitente comprador cumple con todas sus obligaciones, especialmente el pago total convenido, considerando descuentos, bonificación o rebajas comerciales que la compañía puede otorgar. También se registran ingresos por Promoción e Intermediación Inmobiliaria.

**2.5 Costos y Gastos.**- Los costos y gastos de administración y ventas, se registran al valor razonable conforme se devengan o incurren independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. Los costos de construcción de las obras, se reconocen hasta la

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**2.7.4 Baja de un activo financiero** - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.8 Pasivos financieros.** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.8.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio entre 8 y 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

**2.8.2 Baja de un pasivo financiero** - La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

**2.9 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son efectivas en los siguientes años.**

Durante el año en curso, la Compañía no aplicó una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2016

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

**Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados**

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a esta norma. Antes de las modificaciones, la Compañía reconocía las contribuciones discrecionales de los empleados, a los planes de beneficios definidos, como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio cuando se prestaban los servicios.

**2.10 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.-** La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2019
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 11	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversorista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Método de participación en los estados financieros separados.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF		

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

**NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLÁRES DE E.U.A.)**

---

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y.
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

*Los requisitos claves de la NIIF 9:*

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles,

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**Modificaciones a la NIIF 11 Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas**

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para determinar cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de combinaciones

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

de negocios de la NIIF 3 y de otras normas (por ejemplo, NIC 12 Impuesto a las Ganancias, sobre el reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición y la NIC 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requisitos para la formación de una operación conjunta sí, y solo sí, un negocio existente es aportado a la operación por una de las partes que participe en dicha operación conjunta.

También se requiere a un operador conjunto, revelar la información relevante solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios.

Las modificaciones a la NIIF 11 se aplican de manera prospectiva, para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas que ocurran al inicio de periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

**Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para periodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

**Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es una base apropiada para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las siguientes dos circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso; o,
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

**Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

1. Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
2. Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
3. Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### **4.- DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.- Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.- El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.- En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

## **5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos,

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2012	4,16
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38

## **6. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

### **Adquisición de Macro terreno sin urbanizar mediante permuta, según escritura pública**

En Guayaquil, el 15 de julio del 2002, las Compañías Vigerano S.A. y Estancias Cerro Azul S.A., celebraron mediante escritura pública, un contrato de permuta, primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar; contrato de permuta, de cuantía indeterminada.

Antecedentes.- Estancias Cerro Azul S.A. era propietaria de un macrolote de terreno sin urbanizar ubicado en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total aproximada del macrolote es de 736,063.99 m<sup>2</sup> (los linderos y mensuras se describen en el referido contrato), identificado en el catastro municipal con el código 960020002.- Del área señalada se descuenta el área de manglar de aproximadamente 23,257.41 m<sup>2</sup>.- También se excluyen 28,879.39 m<sup>2</sup> que le corresponden a la promesa de compraventa otorgada anteriormente a la Cooperativa de Viviendas de la Armada Nacional. Terreno ubicado en el kilómetro 13.5 vía a la Costa.

Estancias Cerro Azul transfiere la propiedad de los referidos terrenos sin urbanizar a Vigerano S.A. y recibirá a cambio un porcentaje de tales terrenos cuando estén debidamente urbanizados, útiles y vendibles; del predio permutado le corresponden inicialmente 74 % a Vigerano S.A. y el 26 % a Estancias Cerro Azul, pudiendo llegar al 78 % y 32 % respectivamente.

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

A continuación se describen las principales cláusulas del referido contrato de Permuta:

- El plazo para el Proyecto de Urbanización es de 15 años contados a partir de la fecha del permiso de construcción de la primera etapa del Proyecto de Urbanización; se prorrogará automáticamente por situaciones imprevistas o inevitables como casos fortuitos o de fuerza mayor, previo acuerdo.
- Vigerano se obliga en el siguiente avance de obra del Proyecto de Urbanización: Después del quinto año un 12 % de la obra.- Después del octavo año un 20 %.- Después del décimo año un 32 %.- Hasta los quince años estará concluido el Proyecto de Urbanización.- Se establece que de no cumplirse el avance de obra, Estancias Cerro Azul notificará el hecho, teniendo las partes el plazo de noventa días para acordar la terminación del contrato o la fijación de nuevos plazos.
- En caso de terminación del contrato se devolverán los terrenos sin urbanizar, sin indemnización o pago entre las partes.- En el caso que las Compañías acepten vender terrenos sin urbanizar o suburbanizados, las partes han convenido que por concepto de trabajos preliminares (diseños, permisos, etcétera) Vigerano tendrá derecho al 8 % del terreno que se liquide.- Por movimiento de tierras tendrá derecho al 25 %.- Por trabajos de alcantarillado, sanitario y pluvial, Vigerano tendrá derecho a que Estancias Cerro Azul, le reconozca el 18 % del terreno y así sucesivamente se especifican la liquidación de varias obras en proceso, dichos avances serán certificados por el fiscalizador de obra designado por Estancias Cerro Azul.
- Vigerano debe preparar un reporte trimestral del estado del proyecto.- Designar un fiscalizador de obra.- Mantener una Hipoteca Abierta a favor de Estancias Cerro Azul.
- Vigerano asume por su cuenta y cargo exclusivo, la ejecución del Proyecto de Urbanización por etapas en el referido macrolote, y desarrollar un Proyecto de Urbanización de tipo medio hasta alto, según lo permitan las condiciones del mercado inmobiliario, Proyecto de Urbanización que será aprobado por Estancias Cerro Azul.- En quince años se ha proyectado la terminación del Plan Maestro denominado Urbanización TERRA NOSTRA dividida en 7 etapas identificadas como macrolotes desde la letra A hasta la letra T, de los cuales el 70 % sería área vendible.
- Someter a la aprobación de Estancias Cerro Azul el plan maestro de desarrollo del Proyecto de Urbanización, así como sus posteriores modificaciones y no de los macrolotes en particular.- Iniciar los trabajos de la vía o caminos de accesos en un plazo no mayor a cinco años a partir de la fecha de la permuta.
- Encargarse de la comercialización y venta en el porcentaje que le corresponda en los terrenos y edificaciones.
- Cuando Vigerano venda terrenos asignados a Estancias Cerro Azul y que ésta le haya autorizado a vender, ésta última se obliga a reconocer a la mandataria el 3 % del valor neto de la comisión por venta después de deducir los impuestos de ley.- Comisión que será pagada en la forma como se pague el precio del terreno vendido.
- En las ventas de terrenos que le correspondan a Estancias Cerro Azul y que se vendan a terceros todos los costos de transferencias, serán asumidos por las personas a quienes se hayan vendido.
- Inmediatamente después de que Vigerano obtenga la aprobación del plan maestro del Proyecto de Urbanización y que hubiere ejecutado trabajos del Proyecto de Urbanización

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

equivalente al 30 % de la primera etapa, Estancias Cerro Azul cancelará la Hipoteca que grava los terrenos de la primera etapa.- Todos los costos que se originen por el levantamiento de Hipoteca, correrán por cuenta de Vigerano.- Así mismo Estancias Cerro Azul levantará la hipoteca que grava la segunda etapa cuando compruebe un avance de obra del 35 % y así sucesivamente continuará levantando la hipoteca hasta el Proyecto de Urbanización de todas las etapas acorde al plan maestro.

- En caso de discrepancias relacionadas con la interpretación o cumplimiento de este convenio las partes podrán acudir a la mediación amigable de la Cámara de Construcción de Guayaquil.- En caso de persistir la discrepancia se someten al arbitraje de los tribunales arbitrales de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

El referido proyecto urbanístico, se denomina TERRA NOSTRA y fue aprobado en su primera etapa mediante oficio DUAR-CUUS-2002-4015 de Abril 4 del 2002 por la M.I. Municipalidad de Guayaquil y luego confirmada el 5 de Agosto del 2004.

## **7. PLANES DE LA ADMINISTRACIÓN**

Al 31 de Diciembre del 2015, según el referido contrato de Permuta, restan aproximadamente cuatro años del plazo para concretarse por completo el contrato (quince años a partir del permiso de construcción de la primera etapa en Agosto del 2004).- La Administración considera el buen nivel de expectativas comerciales se mantienen, pese al coyuntural ambiente político y social que vive el país, las expectativas aunque en menor proporción del año 2014, a la fecha se mantienen por parte de un sector interesante de potenciales clientes con un status socio-económico de nivel medio y de nivel alto.- Considerando la ubicación estratégica del gran macrolote denominado como la primera urbanización, TERRA NOSTRA han resultado positivas las ventas iniciales de algunos macrolotes sub-urbanizados descritos más adelante y también proyectos urbanizados.- La Administración de Vigerano S.A. al 31 de diciembre del 2015, considera que en los próximos años el proyecto continuará desarrollándose en forma apropiada.- El gran macrolote está en sector privilegiado de actual y futuro crecimiento, para solventar parte del real déficit habitacional que continúa en la ciudad de Guayaquil y esperan con razonables planes y ejecución de los mismos, lograr recuperar las inversiones en dicho terreno.

Durante el año 2015 la Compañía no vendió ningún Macrolote.- Cabe explicar que en años anteriores se habían vendido y liquidados como Macrolotes los denominados A, B, C, T, D y E que formaban parte del terreno adquirido mediante permuta a Estancias Cerro Azul S.A.- La Administración de la compañía realizó las referidas ventas con la finalidad de que los beneficiarios, empresas promotoras de viviendas, en forma inmediata inicien la construcción de viviendas por cuenta y riesgo de ellos, para acelerar el desarrollo del mercado y la correspondiente plusvalía del referido proyecto (plan maestro) denominado TERRA NOSTRA.

A la fecha de la emisión de los estados financieros adjuntos, el proyecto se desarrolla en términos normales, sin ningún cambio substancial en relación al año anterior.- Se considera que la recuperación de todas las inversiones y activos de propiedad de la Compañía dependen

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

de continuar con el desarrollo normal y de los niveles apropiados de rentabilidad del proyecto TERRA NOSTRA acordes con los resultados y planes previstos por la Administración.- Además el ambiente macroeconómico y social del país, ha desmejorado en el año. En consecuencia de acuerdo con normas internacionales de contabilidad, en este caso según *NIC 36 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes*, se considera que existe una razonable contingencia en la culminación del proyecto.

Cabe indicar que al 31 de Diciembre del 2015, la Administración ha contabilizado como activos los costos de mano de obra y de los materiales, accesorios y estructuras, incurridos en la urbanización y construcción del proyecto, especialmente en el denominado plan maestro, valores contabilizados en la cuenta Costo de Obra en Proceso y liquidados en la medida que las obras se han terminado y se han vendido, en los términos previstos

**Operaciones y liquidación de resultados de los Conjuntos Residenciales.-** La Compañía continúa construyendo actualmente por intermedio de la Compañía CONSYAR S.A. y por su propio riesgo la Urbanización del gran macrolote denominado TERRA NOSTRA, de conformidad con el plan maestro, el mismo que inició la construcción en Agosto del 2004 y que espera terminarlo en 15 años a partir de dicha fecha, de acuerdo al contrato de permuta.- Considerando las características del proyecto, la Administración decidió ejecutar en varias etapas y en forma progresiva la urbanización y las respectivas ventas de villas en los conjuntos residenciales planificados y ejecutados por la compañía, excepto por las ventas estratégicas de ciertos macrolotes de terreno suburbanizados, transacciones que se liquidaron inmediatamente en el Estado de Resultados de cada uno de los ejercicios anteriores en que se realizaron dichas ventas. Por lo expuesto en su momento se acumulan los costos y gastos de operación y se los liquida conforme se terminan de sub-urbanizar los referidos, macrolotes para posibles ventas y/o se termina de urbanizar los terrenos y las construcciones de villas y finalmente se transfieren formalmente dichos inmuebles a los clientes, en el momento inicial considerados como promitentes compradores.

**8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre el efectivo y equivalentes de efectivo comprendían, valores en caja y depositado en bancos, valores de libre disponibilidad de la compañía, incluye sobregiros e inversiones a corto plazo en las siguientes instituciones financieras:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CAJA	-	20.000
FONDO ROTATIVO	800	2.800
<b>BANCOS</b>		
PROMERICA CTE 1017904245	50	
PROMERICA ESPECIAL CTE # 1050337001	128.149	41.566
INTERNACIONAL CTA. CTE. # 1400610136	317	2.920
INTERNACIONAL CTA CTE # 1400611701	65	-
INTERNACIONAL CTA. CTE.1400611736	119	26.227
INTERNACIONAL AHORRO 1400823693	50	-
	<u>129.550</u>	<u>93.513</u>

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

**9. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre, las Cuentas y Documentos por cobrar y por pagar a relacionadas consistían en:

	2015	2014
<b>CUENTAS POR COBRAR A</b>		
<b>COMPAÑÍAS RELACIONADAS COMERCIALES</b>		
BONANOVA S.A	498.653	713.220
LIPIDAVA S.A	-	136.796
ISLA NOK S.A	39.649	39.648
DENAPOR S.A	207.605	337.605
ENERGYHDINE C.A	741	-
IPTOTAL S.A	50.000	-
OTROS POR COBRAR LIPIDAVA	-	415.532
<b>(a)</b>	<b>796.648</b>	<b>1.642.801</b>
<b>DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES</b>		
LISA MACCHIAVELLO NÚÑEZ	50.668	50.668
ISABEL MARIA GINATTA CORÓNADO	173.388	173.388
<b>(b)</b>	<b>224.056</b>	<b>224.056</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR A</b>		
<b>COMPAÑÍAS RELACIONADAS -COMERCIALES</b>		
MEGATRADING S.A	28.200	1.000
ETINAR S.A	90.456	2.058.262
ING. ANGEL PROAÑO	25.420	25.420
LISSA MACHIAVELLO	11.363	11.363
DANIELA MACHIAVELLO	11.363	11.363
PIERINA MACHIAVELLO	11.363	11.363
ING. GUILLERMO JOUVIN A.	11.363	11.363
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A	12.956	903.955
LIPIDAVA S.A	95.722	-
XOTERRENOS S.A	150.000	-
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>(a) 448.206</b>	<b>3.034.089</b>

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en VIGERANO S.A. Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores.- Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, antes indicados no devengan intereses.- la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente:

**(a) Cuentas por cobrar y Cuentas por pagar a relacionadas comerciales**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los saldos de las Cuentas por cobrar y las Cuentas por pagar con las compañías relacionadas, no estaban totalmente conciliados.- A la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros la Administración continuaba con el proceso de conciliación, incluyendo el respectivo análisis de las transacciones con las partes relacionadas.

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

(b) Documentos por cobrar venta de Acciones.

Los referidos importes a cobrar se originaron por la venta del paquete accionario de propiedad de VIGERANO S.A. en la compañía participada ETINAR S.A. Venta de títulos de acciones a crédito a familiares directos de los accionistas de VIGERANO S.A. a 20 años plazo, con el 6% de interés anual.

**10. ANTICIPOS A PROVEEDORES**

Los anticipos a proveedores consistían en:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
INESA MACROLOTE R	295.206	-
INESA M H	144.381	144.381
INESA M G	110.850	110.850
CAN - VER (M G)	101.200	-
IDROVO WALTER (PEDRALBES)	1.309	72.472
IDROVO WATER (TERRANOISTRA)	-	92.000
ROMERO BARST SANTIAGO	50.000	50.000
PROYECTO PIADY	-	50.000
INKATONSA	38.374	38.373
INESA MÓCROLOTE M (CLUB)	38.202	38.202
OTROS	68.240	189.707
	<b>847.762</b>	<b>785.985</b>

**11. OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
M.I MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	-	30.902
ENCARGO FIDUCIARIO VISTA LAGOS	636.351	536.351
- HIERRO Y METALES S.A (HIERRO METAL)		
APORTES - PROYECTO VISTA LAGOS		-
OTROS	19.127	2.718
	<b>655.478</b>	<b>569.971</b>

(a) Al 31 de diciembre del 2015 la compañía ha invertido US\$.636,351 en el Proyecto VISTA LAGOS.- El 25 de mayo del 2014 se constituyó en Guayaquil, EL ENCARGO FIDUCIARIO "VISTA LAGOS", como constituyente inicial la compañía HIERRO Y METALES DEL ECUADOR S.A. HIERROMETAL y como administradora del fideicomiso la fiduciaria ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. El constituyente inicial será el promotor del CONJUNTO RESIDENCIAL "VISTA LAGOS", el mismo que se levantará dentro de la urbanización PUERTO MOCOLI, en la isla Mocoli, cantón Samborondón, provincia del Guayas.

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

**12. COSTO DE OBRAS EN PROCESO**

Al 31 de diciembre del 2015, El Costo de Obras en Proceso, consistía en los costos acumulados principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra por la construcción en proceso de la Urbanización del gran macrolote del Terreno denominado TERRA NOSTRA (Plan Maestro), así como los costos incurridos en la construcción de los conjuntos residenciales en proceso y villas en determinados solares varios.

	31/12/2014	Adiciones	Transferencia a Costo de Venta	ajustes y Reclasificacio es	31/12/2015
MACROLOTES-SUBURBANIZADOS	1,716,792	1,963,465	(2,090,373)	86,900	1,676,784
PLAN MAESTRO-GRAN MACROLOTE	5,103,688	274,125	(2,475,906)	(1,711,218)	1,190,689
CONSTRUCCIONES EN SOLARES VARIOS	2,727,986	1,718,042	-	(2,283,568)	2,162,461
	<b>9,548,466</b>	<b>3,955,632</b>	<b>(4,566,279)</b>	<b>(3,907,886)</b>	<b>5,029,934</b>

**13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2015, las obligaciones bancarias a consistían en:

	2015	2014
BANCO INTERNACIONAL	2,976,257	2,734,066
SOBREGIROS BANCARIOS	12,964	39,504
	<b>2,989,221</b>	<b>2,773,570</b>

**14. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES**

Las Cuentas por pagar a proveedores, clasificados por urbanizaciones en Terranostra consistían en:

	2015	2014
TERRANOSTRA-VARIOS MACROLÓTES	74,309	350,757
URBANIZACION PEDRALBES	234,815	174,053
TERRANOSTRA-CONSTRUCCIONES EN VARIOS SÓLARES	274,860	-
FONDO DE GARANTIA	113,112	-
OTROS	-	167,264
	<b>697,096</b>	<b>692,074</b>

## **15. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

La Compañía tiene a riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

### **a) Riesgo de Mercado:**

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes comparadores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.- Durante la ejecución de la obra, se debe hacer un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

### **b) Riesgo de Crédito:**

La Compañía trabaja con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; del respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

## **18. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA**

El impuesto a la renta causado del año 2015, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento, disposiciones que resumimos a continuación:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2015 la Compañía no se acogió a esta opción.
- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes Ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleados, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

**18. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA (continuación)**

Un resumen de la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2015 y 2014 se presentan como sigue:

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION A TRABAJADORES	205.951	502.897
MENOS: 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	30.892	75.435
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>175.059</b>	<b>427.462</b>
<b>MAS</b>		
GASTOS NO DEDUCIBLES	38.110	21.784
<b>BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>213.169</b>	<b>449.246</b>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 22%	46.897	98.834
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO FISCAL 2015	89.155	31.147
<b>IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR MAYOR ENTRE (A) Y (B)</b>	<b>89.155</b>	<b>98.834</b>
MENOS: CUOTAS DE ANTICIPO PAGADAS MEDIANTE CONVENIO DE PAGO SGN RESOL. 109012015RCBR111447 (1)	20.974	31.147
MAS: INTERESES POR CONVENIO DE PAGO	381	-
MAS: SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	2	-
MENOS: CREDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	-	65.023
MENOS: RETENCIONES EN LA FUENTE	3	2
<b>SALDO POR PAGAR DE IMPUESTO A LA RENTA 2015</b>	<b>68.561</b>	<b>2.662</b>

- (1) La administración tributaria mediante Resolución No. 109012015RCBR111447 concedió a la compañía el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria incluyendo intereses, el mismo que se realizara mediante abonos mensuales, previo al pago del 20% del total adeudado.- Así mismo el contribuyente deberá hacer los pagos de dividendos de igual valor en forma mensual contando desde la fecha de notificación 27 de octubre del 2015. El 1er dividendo por US\$ 3,525 con vencimiento el 29-11-2015 y el 24to con vencimiento el 1-11-2017, total US\$84,600. Al 31 de diciembre del 2015, la compañía había cancelado US\$ 21.173 y otros

**19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2015, las Otras cuentas por pagar por US\$ 272.224, consistían principalmente en; Retenciones por impuesto a la renta de proveedores a pagar US\$ 167.724.- Depósitos por confirmar US\$ 86.816.- Contribuciones a Superintendencia de Compañías, Valores y seguros US\$ 8,564 y otros US\$ 9.120

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

**20 OTROS APORTES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

APORTACIONES	2015	2014
INKATONSA S.A	221.282	221.282
MAMUT S.A	180.000	180.000
JOSE MACHIAVELLO	193.531	193.531
BONANOVA S.A	99.145	99.145
ETINAR S.A	-	178.401
OTROS	1.163	1.163
	<u>695.121</u>	<u>873.522</u>

Estos aportes realizados en años anteriores, se originaron para fortalecer la capacidad de operaciones de la compañía, no generan intereses, ni tienen plazo definido,

**21. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre del 2015 los aportes para futuro aumento de capital por US\$ 1.444.970 fueron reclasificados desde el patrimonio como pasivos, por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.- La Gerencia de la compañía estima que más adelante los accionistas concretarán el referido aumento.

**22. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2015 el Capital Social de la Compañía ascendió a US \$ 300,800 correspondientes a 300,800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una y estaba conformado por los siguientes accionistas ecuatorianos.

ACCIONISTAS	%	VALOR	NACIONALIDAD
MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSÉ ANTENOR	73	219.584	ECUATORIANA
MEGATRAIDING S. A.	12	37.600	ECUATORIANA
ETINAR S.A.	10	28.576	ECUATORIANA
JOUVIN AROSEMENA GUILLERMO ANDRÉS	5	15.040	ECUATORIANA
	<u>100</u>	<u>300.800</u>	

**23. RESERVA LEGAL**

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

**24. RESULTADOS ACUMULADOS**

a. *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF* - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

b. *Resultados Acumulados* - Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

**25. INGRESOS POR VENTAS**

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
VENTA DE VILLAS	5.558.208	6.022.858
INTERESES GANADOS	-	29.170
OTROS INGRESOS	61.611	18.044
INGRESOS POR REEMBOLSO (Informativo)	1.552	-
	<u>5.619.819</u>	<u>6.070.072</u>

**26. GASTOS POR SU NATURALEZA**

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>COSTOS DE INMUEBLES VENDIDOS</b>	<u>5.295.235</u>	<u>5.427.039</u>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	17.708	17.441
HONORARIOS	21.647	20.161
GASTOS DE GESTION	-	27.770
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	28.453	22.848
OTROS	38.179	22.896
	<u>105.987</u>	<u>111.116</u>
GASTOS FINANCIEROS	8.305	29.020
EGRESOS POR REEMBOLSO (Informativo)	1.552	-
	<u>114.292</u>	<u>140.136</u>

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

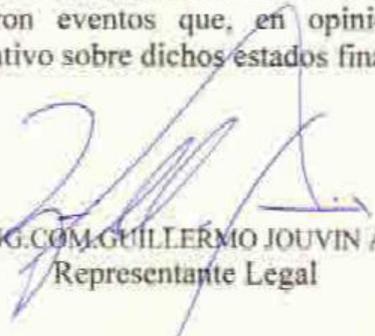
---

**27. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2015. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

**28. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.

  
ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal

  
ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA  
Contadora Ruc # 0913044376001