



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

VIGERANO S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE

AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de VIGERANO S.A.:

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de VIGERANO S.A. que comprenden el Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 las respectivas Notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, adjuntos los estados financieros, descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VIGERANO S.A., al 31 de diciembre del 2017, 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).

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy auditor independiente de VIGERANO S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los referidos Estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE

AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

En la preparación de los Estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La compañía, tal como se explica en la nota 10 a los estados financieros adjuntos, para la fase final del trabajo de análisis e identificación de partidas y transacciones y finalmente la conciliación de las Cuentas por cobrar y de las Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas y contrató a la firma de contadores públicos Hansen Holm (HH), con quien trabajo en conjunto. Hansen Holm emitió el correspondiente informe el 22 de marzo del 2018. El informe describe los saldos al inicio del trabajo y al final, una vez que la compañía contabilizó los ajustes y reclasificaciones propuestos al 31 de diciembre del 2017, los referidos saldos entre las partes relacionadas quedaron conciliados y cuadrados a dicha fecha. El referido informe de Hansen Holm fue aprobado por la Junta General de Accionistas de la compañía el 10 de abril del 2018.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

- Identifique y evalúe los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía

- Evalúe si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalúe la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Énfasis de asunto

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2017, fue contratada el 18 de noviembre del 2017.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron por la administración el 12 de abril del 2018.



EUGENIO RODRIGUEZ MITTE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

El correspondiente Informe de Auditoría sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2017, 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-DCERCGC1500003218 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.
Registro No. 200 RNAE
Cel 0999 87 85 36

Guayaquil, mayo 21 de 2018

VIGERANO S.A
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES E.U.A.

ACTIVOS	NOTAS	Al 31 de Diciembre 2017	Al 31 de Diciembre 2016
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 9	40.213	110.457
Cuentas por cobrar partes relacionadas	NOTA 10	1.821.840	591.128
Documentos por cobrar por venta de acciones	NOTA 10	-	50.668
Anticipos a proveedores	NOTA 11	393.517	425.295
Cuentas por cobrar - clientes	NOTA 11	18.897	0
Costo de obras en proceso	NOTA 12	6.608.807	0
Otros activos corrientes	NOTA 13	653.797	729.717
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		9.537.071	1.907.265
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Costo de obras en proceso	NOTA 12	0	6.479.405
Inversiones en acciones	NOTA 14	50.668	0
Otros activos no corrientes - terreno lote K	NOTA 15	2.491.539	2.491.539
Cuentas por cobrar a parte relacionada - BONANOVA S.A.	NOTA 16	2.963.117	0
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		5.505.324	2.491.539
TOTAL ACTIVOS		15.042.395	4.398.804
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	NOTA 17	157.581	486.023
Cuentas por pagar - proveedores	NOTA 18	387.322	228.437
Cuentas por pagar partes relacionadas	NOTA 10	4.334.017	3.793.767
Cuentas por pagar accionistas	NOTA 10	70.872	70.872
Crédito tributario por impuesto a la renta	NOTA 20	93.071	77.021
Otras cuentas por pagar - corriente	NOTA 21	321.629	250.974
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		5.364.492	4.907.094
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	NOTA 17	2.842.419	0
Otros aportes por pagar	NOTA 22	427.093	520.570
Cuentas por pagar a largo plazo a relacionadas	NOTA 23	1.394.970	1.394.970
Anticipos de clientes-promitentes compradores	NOTA 24	890.927	568.167
Otras cuentas por pagar - no corriente	NOTA 25	1.111.686	10.040
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		6.667.095	2.493.747
TOTAL PASIVO		12.031.587	7.400.841
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	NOTA 26	300.800	300.800
Reserva legal	NOTA 27	109.494	109.494
Resultados acumulados	NOTA 28	89.954	542.235
Perdidas acumuladas de años anteriores	NOTA 15	2.476.266	2.476.266
Reservas por valuación de terreno		34.294	48.573
Utilidad del periodo		3.010.808	3.477.368
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		15.042.395	10.878.209
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
 Contadora Ruc # 0913044376001

ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

VIGERANO S.A
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADO EN DOLARES E.U.A

	2017	2016
ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS		
VENTA DE VIVIENDAS	2.372.196	8.663.309
OTROS INGRESOS	81.392	160.112
MARGEN BRUTO	2.453.588	8.823.421
COSTOS DE INMUEBLES VENDIDOS	(2.141.716)	(8.593.413)
MARGEN BRUTO	311.872	230.008
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
GASTOS DE ADMINISTRACION	(94.660)	(98.440)
GASTOS FINANCIEROS	(75.499)	(915)
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	(170.159)	(99.354)
UTILIDAD OPERACIONAL	141.713	130.653
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(21.257)	(19.598)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	120.456	111.055
IMPUESTO A LA RENTA	(86.162)	(62.482)
RESULTADO DEL EJERCICIO	34.294	48.573
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		
RESERVAS POR VALUACIÓN DE TERRENO	2.476.266	2.476.266
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	2.510.560	2.524.839

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM.GUILLELMO JOVIN A.
Representante Legal

ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

VIGERANO S.A
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADO EN DOLARES E.U.A

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Pérdidas Acumuladas Años Anteriores	Utilidad del Periodo	Total	Otros Resultado Integral Reservas por Valuación de Terreno	Resultado Integral Total
SALDO AL 31-12-2015	300,800	100,904	526,057	(61,136)	85,904	952,529	0	952,529
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES DEL AÑO 2015			85,904		(85,904)			
APROPIACION DE RESERVA LEGAL 2016		8,590	(8,590)					0
TRANSFERENCIA DE PERDIDA ACUMULADA DE AÑOS ANTERIORES			(61,136)	61,136				0
REVALORIZACION DE TERRENO MACROLOTE K (nota 14)							2,476,266	2,476,266
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2016					48,573	48,573		48,573
SALDO AL 31-12-2016	300,800	109,494	542,235	0	48,573	1,001,102	2,476,266	3,477,368
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES DEL AÑO 2016			48,573		(48,573)			0
AJUSTES Y RECLASIFICACIONES TRABAJO ESPECIAL (nota 10)			(500,854)					(500,854)
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2017					34,294			34,294
SALDO AL 31-12-2017	300,800	109,494	89,954	0	34,294	1,001,102	2,476,266	3,010,808

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM.GUILLEMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM.BILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

VIGERANO S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADO EN DOLARES E.U.A

Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (utilizados) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:
2,353,298	2,866,169	ANTICipo DE CLIENTES NETO DE COSTOS DE OBRAS EN PROCESO
(1,820,514)	(233,807)	EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES
(4,154,433)	(78,047)	INCREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS,
(75,498)	(915)	GASTOS FINANCIEROS
(70,112)	(54,022)	IMPUESTOS A LA RENTA - PAGADOS
81,392	0	OTROS INGRESOS
(3,685,867)	2,499,378	EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
0	(15,273)	ACTIVIDADES DE INVERSIÓN
0	(15,273)	DECREMENTO EN DERECHOS FIDUCIARIOS
0	(15,273)	EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN
1,101,646	0	ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO
2,513,977	(2,503,198)	OTRAS CUENTAS POR PAGAR - FINANCIAMIENTO CON TERCEROS
3,615,623	(2,503,198)	INCREMENTO OBLIGACIONES BANCARIAS, NETO DE PRESTAMOS Y PAGOS
3,615,623	(2,503,198)	EFECTIVO NETO PROVENIENTES EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO
(70,244)	(19,093)	EFFECTO NETO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES
110,457	129,550	DECREMENTO NETO DURANTE EL AÑO
40,213	110,457	EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO 2016
40,213	110,457	EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO 2017

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
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADO EN DOLARES E.U.A

CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	141.713	130.653
AJUSTES POR PARTIDAS QUE NO REQUIEREN EFECTIVO Y PROVISIONES		
PROVISION PARA 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	(21.257)	(19.598)
PROVISION IMPUESTO A LA RENTA	(86.162)	(77.021)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	34.294	34.034
(INCREMENTO) DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR	(18.897)	4.981
(INCREMENTO) DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS, NETO	(4.193.828)	(78.047)
(INCREMENTO) DECREMENTO COSTO DE OBRAS EN PROCESO	(129.402)	2.250.529
(INCREMENTO) DECREMENTO OTRAS CUENTAS POR COBRAR	107.698	305.228
(INCREMENTO) DECREMENTO ANTICIPO DE CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES	322.760	480.006
INCREMENTO (DECREMENTO) EN RETENCIONES E IMPUESTO A LA RENTA	16.050	22.999
INCREMENTO (DECREMENTO) EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	158.885	(468.659)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	110.050	(34.659)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	0	(17.034)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS POR PAGAR	(93.477)	0
TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(3.720.161)	2.465.344
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(3.685.867)	2.499.378

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM.GUILLELMO JOVIN A.
Representante Legal

ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

1. OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA

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 permitidas por las leyes y tengan relación con su objeto.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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 autorizó 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 10 de abril de 2018.

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 2017, 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 2017. 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, sin mayor riesgo. 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.

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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 2017.

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 viviendas.- 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 o asesoramiento técnico específico.

2.5 Gastos y Costos.– Los gastos de administración y ventas, se registran al valor razonable conforme se devengan o incurran independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. Los costos de construcción de las obras, se reconocen y acumulan hasta la terminación de las villas o proyecto inmobiliario y el respectivo costo de venta, cuando se transfiere el dominio mediante escritura pública formal otorgada a favor del cliente.

2.6 Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.7 Activos financieros – Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivadas con pagos fijos o determinables y la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.7.2 Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos 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, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, La Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2017. Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.7.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. El importe de 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 expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiriere 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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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.
Durante el año en curso, la compañía ha considerado las nuevas NIIF y las modificaciones a las mismas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

3.1 Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación
Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.- Los pasivos de la compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos y otros pasivos financieros. Una conciliación entre los saldos de apertura y al cierre de estos saldos es necesaria. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, se debe revelar información comparativa con periodo anterior.

3.2 Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La compañía no ha aplicado estas modificaciones en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existen ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.
De la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros ya que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

3.3 Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016

El Grupo ha aplicado por primera vez en el año en curso las modificaciones a la NIIF 12 incluidas en las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016. Las otras modificaciones incluidas en este paquete no son efectivas para el año en curso y no han sido adoptadas por la compañía.
NIIF 12 establece que una entidad no necesita revelar información financiera resumida de las participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que se clasifican (o que son incluidas en un grupo enajenable que es clasificado) como mantenido para la venta. Las enmiendas aclaran que esta es la única concesión como parte de los requerimientos de revelación de la NIIF 12 para esos intereses.
La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros ya que ninguno de los activos en esta entidad están clasificados, o son incluidos en un grupo enajenable que es clasificado, como mantenido para la venta.

3.4 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:

NIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inician en o después de
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIF 2	Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 4	Transferencias a propiedades, planta y equipos las plantas productoras (NIC 41).	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Modificaciones a la NIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIF	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2018
Ciclo 2014 – 2016	Modificaciones a la NIC 28	Enero 1, 2018
CINIF 22	Transacciones en moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	Enero 1, 2018
CINIF 23 - Mejoras a la NIC 12	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas y Mejoras a la NIF 3, NIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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

NIF 9 Instrumentos financieros

La NIF 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 NIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- 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 NIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIF 9, 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 NIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado

integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- 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 período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. 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 período.

- 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, 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.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existían a esa fecha, la administración de la compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la siguiente manera:

Clasificación y medición

- Los Pagaré, contratos y bonos clasificados como mantenidas hasta el vencimiento, inversiones y préstamos registrados a su costo amortizado, son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, estos activos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9;

- Títulos negociables cotizados en mercado de valores que son clasificados como inversiones disponibles para la venta que se miden a valor razonable; son activos que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se consigue tanto mediante la recaudación de los flujos de efectivo contractuales como con la venta de los títulos en el mercado abierto, y los términos contractuales de estas títulos dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, los títulos negociables cotizados en mercado de valores continuarán siendo medidos posteriormente a través de otro resultado integral en la aplicación de la NIIF 9, y las ganancias o las pérdidas en el valor

razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones seguirán reclasificándose posteriormente al resultado del periodo cuando estos títulos sean vendidos o reclasificados;

- Acciones no cotizadas en mercado de valores clasificadas como inversiones disponibles para la venta reconocidas a valor razonable; estas inversiones califican para ser designadas como medidas a valor razonable a través de otro resultado integral bajo NIFF 9; sin embargo, las ganancias o pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones ya no serán reclasificados posteriormente al resultado del periodo bajo NIFF 9, lo cual es diferente del tratamiento contable actual.
- La variación en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito se reconocerá en otro resultado integral con el resto de cambios del valor razonable reconocidos en el resultado del periodo. Esto es diferente del tratamiento contable actual en razón de que la totalidad del cambio en el valor razonable del pasivo financiero se reconoce en el resultado del periodo.
- Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

Los activos financieros medidos a costo amortizado, instrumentos de deuda cotizados que se miden a valor razonable a través de otro resultado integral de acuerdo con NIFF 9, Cuentas por cobrar a clientes bajo contratos de construcción estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIFF 9.

La compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y por contratos de construcción, según sea requerido o permitido por la NIFF 9. En cuanto a los títulos cotizados en mercado de valores, letras de cambio y obligaciones, la administración considera que tienen bajo riesgo de crédito dada su alta calificación crediticia externa y, por tanto, espera reconocer pérdidas de crédito esperadas para 12 meses para estos activos. En relación con los préstamos a partes relacionadas y contratos de garantía financiera, la Administración ha evaluado que no ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos a partes relacionadas, ni para los contratos de garantía financiera, desde el reconocimiento inicial hasta el 31 de diciembre de 2017. En general, la administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIFF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y es posible que se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos en función de las medidas económicas y sociales que tome el nuevo gobierno del Ecuador para reactivar la economía del país

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

La NIFF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIFF 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 NIFF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente 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 esos 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 o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisface la obligación de

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisface 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.
En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.
NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.
El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.

2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de la obligación tributaria que el empleado debe cumplir, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto, dichos acuerdos deben ser calificados como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en acciones si no hubiera incluido la condición de pago neto.

3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:

- i. El pasivo original es dado de baja;
- ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento otorgado, en la medida que los servicios hayan sido prestados a la fecha de la modificación; y,
- iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros por cuanto no se tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las emiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las emiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas). - Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 Enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Administración anticipa que la aplicación de estas modificaciones no puede tener un impacto en los estados financieros en periodos futuros en el caso de haber un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

La Administración anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 1 y la NIC 28 que aún no son obligatorias. El paquete también incluye modificaciones a la NIIF 12, que es obligatoria efectiva para la compañía en el año actual.

Las enmiendas a la NIC 28 aclaran que la opción para una entidad de capital riesgo y otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados esta disponible por separado para cada una asociada o negocio conjunto, y que la elección debe hacerse en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para que una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para retener la medición del valor razonable aplica el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar que esta opción esta disponible para cada entidad de inversión asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma retrospectiva permitiéndose la aplicación anticipada.

Tanto las modificaciones a la NIIF 1 y la NIC 28 son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerará cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la compañía, anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendrá un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma

forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.

- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.
- La Administración de la compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrán impactos significativos.

4. 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.

5. 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 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 períodos 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.

6. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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

Años	% anual
2015	3,38
2016	1,12
2017	(0,20)

7. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

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 macro lote de terreno sin urbanizar ubicado en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total aproximada del gran macro lote es de 736.063,99 m² (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 m².- También se excluyen 28.879,39 m² 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 acuerdan que 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. 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 especifiquen 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 macro lote, y desarrollar un Proyecto de Urbanización para clase económica media hasta alta, 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 macro lotes 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 macro lotes 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 mandatataria 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 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, el gran macro lote 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.L. Municipalidad de Guayaquil y luego confirmada el 5 de Agosto del 2004.

8. PLANES ACTUALES DE LA ADMINISTRACIÓN

Al 31 de Diciembre del 2017, según el referido contrato de Permuta, restan aproximadamente dos 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 que las expectativas en menor proporción que los años anteriores, a la fecha se mantienen por parte de un sector de potenciales clientes con un status socio-económico de nivel medio y de nivel alto.- Considerando la ubicación estratégica del gran macro lote denominado como la primera urbanización, TERRA NOSTRA, hasta ahora han resultado positivas las ventas iniciales de algunos macro lotes sub-urbanizados descritos más adelante y también los proyectos urbanizados por la misma Vigerano S.A.

Al 31 de diciembre del 2017, la Administración de la compañía, considera que con el nuevo gobierno se reactivará el sector de la construcción en el país y el proyecto continuará desarrollándose en forma apropiada.- El gran macro lote está ubicado en sector estratégico de actual y futuro crecimiento del mercado inmobiliario y solventar parte del déficit habitacional de la ciudad de Guayaquil.- La Administración espera con razonables planes lograr terminar la urbanización y venta del tramo final del gran plan maestro TERRA-NOSTRA recuperar las inversiones.- Durante el año 2017 la Compañía no vendió como un todo ningún Macro lote.- Cabe explicar que en años anteriores se habían vendido y liquidados como Macro lotes semi urbanizados 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 iniciales 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.

La recuperación de todas las inversiones y los activos de propiedad de la Compañía dependen de los niveles apropiados de rentabilidad del gran proyecto TERRA NOSTRA acordes con los resultados y planes previstos por la Administración. - Por el ambiente macroeconómico y social del país, aún no consolidado por el actual y nuevo gobierno, si con expectativas positivas por reiniciarse en nuestro país el desarrollo del área de la construcción para el 2018.

La Administración de Vigerano S.A. esta haciendo y ejecutando los planes necesarios para completar el proyecto en el plazo previsto de 15 años (restan dos años para el plazo), caso contrario solicitará y acordará con Estancias Cerro Azul S.A. una prórroga acorde a las circunstancias y realidades macroeconómicas.

Al 31 de diciembre del 2017, esta desarrollando un solo proyecto en el lote denominado K.- La compañía ha contabilizado como activos los costos de obra, materiales, accesorios y estructuras, incurridos en la urbanización y construcción del proyecto, denominado Torre Baró en dicho macro lote K.- También se está trabajando en el denominado plan maestro, que consiste en urbanizar todos los macro lotes restantes, costos y gastos contabilizados y acumulados en la cuenta Costo de Obra en Proceso.

Al 31 de diciembre del 2017 los macro lotes disponibles y en preparación inicial de terrenos para futuros desarrollos inmobiliarios en el corto y mediano plazo son los siguientes, denominados I - L- O- P -N terrenos con un área total de 128,464 m2

Operaciones y liquidación de resultados de los Conjuntos Residenciales.- La Compañía, considerando las características del gran proyecto, ha ejecutado el proyecto en varias etapas y en forma progresiva las diferentes urbanizaciones y las respectivas ventas de villas construidas en los conjuntos residenciales planificados y ejecutados, excepto por las ventas estratégicas iniciales de ciertos macro lotes de terreno suburbanizados, transacciones que se liquidaron inmediatamente en el Estado de Resultados de cada uno de los ejercicios de años anteriores en que se realizaron dichas ventas. Por lo expuesto en su momento se acumularon los costos y gastos de preparación del terreno, de urbanización de los mismos y de los correspondientes costos de construcción de las viviendas y se los liquidó conforme se terminaron de sub-urbanizar los referidos macro lotes para posibles ventas y cuando se terminaron de urbanizar los terrenos y las construcciones de las respectivas villas y finalmente se transfirieron formalmente a los clientes, los cuales en el momento inicial del compromiso se consideraran como promitentes compradores.

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo comprendían, valores en caja y depositado en bancos, en las siguientes instituciones financieras:

<u>BANCOS</u>	<u># CUENTA</u>	<u>TIPO DE CUENTA</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
FONDO ROTATIVO			800	800
BOLIVARIANO	5157587	CORRIENTE	2.072	8
PROMERICA	1017904245	CORRIENTE	0	45
PROMERICA ESPECIAL	1050337001	CORRIENTE	0	3.544
INTERNACIONAL	1400610136	CORRIENTE	0	6.373
INTERNACIONAL	1400823693	AHORROS	0	99.687
PACIFICO	7749619	CORRIENTE	37.341	0
			<u>40.213</u>	<u>110.457</u>

VIGERANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

10. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31/12/2017	31/12/2016
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS --		
COMERCIALES	571.565	374.259
BONANOVA S.A		
DENAPOR S.A	1.249.534	216.128
ENERGYHDINE C.A	741	741
IPOTOL S.A	0	0
TOTAL CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1.821.840	591.128
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES		
LISSA MACCHIAVELLO NUNEZ	0	50.668
TOTAL DOCUMENTOS POR COBRAR	0	50.668
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS --		
COMERCIALES Y OTROS		
MEGATRADING S.A	79.592	35.394
ETINAR S.A	2.953.150	2.484.699
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A	908.660	908.660
LIPIDAVA S.A	237.209	209.610
XOTERRENO S.A	155.406	155.404
TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	4.334.017	3.793.767
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS		
ING ANGEL PROAÑO	25.420	25.420
LISSA MACCHIAVELLO	11.363	11.363
DANIELA MACCHIAVELLO	11.363	11.363
PIERINA MACCHIAVELLO	11.363	11.363
ING GUILLERMO JOUVIN	11.363	11.363
TOTAL CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	70.872	70.872

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.

(a) Cuentas por cobrar US\$ 1.821.840 y Cuentas por pagar US\$ 4.334.017 a compañías relacionadas comerciales y otras

Al 31 de diciembre del 2017 los saldos de las Cuentas por cobrar y Cuentas por Pagar con las compañías relacionadas estaban analizados y conciliados, había concluido el proceso, para el efecto la compañía en la última fase, contrató a la firma de contadores públicos Hanssen Holm, quien trabajó en el tema y emitió el correspondiente informe el 22 de marzo del 2018.

El Informe emitido por HH describe los saldos al inicio del trabajo y al final una vez que la compañía contabilizó los ajustes y reclasificaciones propuestos por HH.- Así mismo describe el proceso y los ajustes contables por las regularizaciones y reclasificaciones de las referidas cuentas entre partes relacionadas, ajustes que resultaron necesarios al 31 de diciembre del 2017 ajustes que afectaron saldos de las cuentas por pagar y por cobrar entre las compañías relacionadas y en determinados casos un efecto con cargo la Cuenta de Resultados acumulados de años anteriores, por un total de US\$ 335 853 Ajustes contables revisados y aprobados por la Gerencia y por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2018 y

Así mismo la compañía, como resultado final de los referidos trabajos de conciliación y cuadratura de los referidos saldos entre las compañías relacionadas, ajustó adicionalmente, con la aprobación de la Gerencia, con cargo a los Resultados de años anteriores un total de US\$ 165.001, cargos que totalizaron US\$ 500.854 al 31 de diciembre del 2017. Ajustes que la Junta General de accionistas los ratificará una vez que apruebe los adjuntos estados financieros por el ejercicio económico 2017.

11. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2017, los anticipos a proveedores consistían en:

	2017	2016
INESA MACROLOTE R	295.206	295.206
IDROVO WALTER (PEDRALBES)	1.309	1.309
ROMERO BARST SANTIAGO	50.000	50.000
INESA MOCCOLOTE M (CLUB)	38.202	38.202
OTROS	8.800	40.578
	<u>393.517</u>	<u>425.295</u>

12. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2017, el Costo de Obras en Proceso, consistía en los costos acumulados principalmente por adquisición y consumo de materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra por la construcción en proceso de la Urbanización de los Macrolores restantes del original gran Macrolore de 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.

VIGERANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

Reconocimiento de Costo de Ventas		Adiciones		31/12/2016	
31/12/2017		85,495		1,170,320	
(184)		1,480,932		PROYECTO LAS RAMBLAS	
(1,480,932)		400,321		PROYECTO CONDOMINIO Y TORRE BARO (Macrolole K)	
0		152,294		PLAN MAESTRO - GRAN MACROLOTE	
942,124		152,076		CONSTRUCCIONES EN SOLARES VARIOS	
3,912,859		2,271,118		6,479,405	
(298,880)		(2,141,716)		2,271,118	
498,193		(361,720)		6,608,807	

El Conjunto residencial Las Ramblas estaba bajo la administración y responsabilidad de la compañía relacionada BONANOVA S.A. quien previa autorización de VIGERANO S.A. firmó en los meses iniciales del proyecto, los contratos de compra-venta con los respectivos promitentes compradores, dirigió la construcción y acumuló en sus registros contables los respectivos costos por las obras.

Durante el 2017, VIGERANO S.A. procedió a liquidar el tramo final de las viviendas del conjunto residencial Las Ramblas y transferir la propiedad de las villas a los clientes, sus nuevos propietarios, esto es a los promitentes –compradores que han cumplido con la totalidad de los requerimientos convenidos.

13. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017, el rubro comprendía:

DENAPOR S.A. - APORTE AL PROYECTO VISTA LAGOS	636,351	2017
OTROS	17,446	2017
	636,351	2016
	93,366	2016
	729,717	2016

La compañía DENAPOR S.A. Es la actual promotora del CONJUNTO RESIDENCIAL "VISTA LAGOS", el mismo que se levanta dentro de la urbanización PUERTO MOCOL, en la isla Mocoli, del cantón Samborombón, provincia del Guayas. El proyecto consiste en la construcción de un conjunto habitacional para la venta. Conformado de 6 bloques de 8 unidades habitacionales cada uno, ha iniciado la construcción del primer bloque en el mes de febrero del 2016 y se estima concluir en el primer semestre del 2018. Al 31 de diciembre del 2017, los otros 5 bloques de departamentos se esperan concluir la construcción en forma gradual en los siguientes 12 meses hasta 48 meses en total. Hasta la fecha el proyecto se está desarrollando en términos normales. Estos aportes serán liquidados contra los resultados del proyecto de conformidad con el convenio suscrito con DENAPOR S.A. el 15 de julio del 2015

14. INVERSIONES EN ACCIONES DE ETINAR S.A.

Al 31 de diciembre del 2017 la cuenta Inversiones en Acciones de ETINAR S.A., con saldo por US\$ 50,668 que corresponden al 1,75 % de las Acciones del capital social y pagado de la compañía relacionada ETINAR S.A. Acciones valoradas y contabilizadas al costo por cuanto no están cotizadas en ninguna de las bolsas de valores.

Esta inversión a largo plazo, se originó como una restitución de los referidos títulos de Acciones formalizada en Enero del 2017. VIGERANO S.A., al no recibir la el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de la deudora por la venta a crédito de las referidas Acciones, procede de conformidad con el Convenio firmado con ellos a ejecutar la Condición Resolutoria establecida en la Clausula quinta y consecuentemente se resuelve de pleno derecho y se extinguen las obligaciones y derechos adquiridos mediante el mismo convenio. Por lo tanto, se restituye a VIGERANO S.A. la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A.

15. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES – TERRENO lote K

15 a) El activo se originó por un lote de terreno denominado “K” por US\$ 2.491.539, apartado al “Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano” en noviembre del 2016 ante el Abg. Roger Arosemena notaría Quincuagésima del cantón Guayaquil. Este fideicomiso se extinguió y en marzo 2017, el macro lote K pasa al Fideicomiso de Administración y Garantía VIGERANO.

En su oportunidad el constituyente y beneficiario VIGERANO S.A aportó al fideicomiso: Por el pago de los gastos de constitución y otros gastos US\$ 15.273,42 y el Terreno denominado K en la mz 870 – quinta etapa de la Urbanización Terranova, área total de 36.523,73 m2 donde se constituye el proyecto Torre Baró, según el avalúo del área de solares equivalente al 68% que le corresponde a la compañía era de US\$ 2.476.266. Avalúo practicado por el Ing. Juan Alfredo Ribas Vera el 15 de junio del 2016. La compañía contabilizó la revalorización del referido macro lote K incrementado la correspondiente cuenta patrimonial RESERVAS POR VALUACIÓN DE TERRENO.

15 b.) El 20 de marzo del 2017 se reformó integralmente el contrato constitutivo del Fideicomiso Mercantil por cuanto ahora es un fideicomiso básicamente de administración y garantía. El fideicomiso cambio de nombre a “Fideicomiso Mercantil Vigerano” y tiene por objeto la administración de los flujos provenientes de los créditos otorgados por el Banco del Pacifico S.A al constituyente para financiar la ejecución del Proyecto Inmobiliario y/o los recursos provenientes de las promesas de compraventas del proyecto denominado: Condominios y Torre Baró. Como garantía adicional, el macro lote K tiene hipoteca abierta a favor del referido Banco para garantizar todas las obligaciones presentes y futuras. El terreno fue valuado también por el Banco del Pacifico, en junio del 2016 para efectos de valorar la garantía del proyecto, para conocer en forma estimada su importe una vez que esté totalmente terminado.

15 c) Al 31 de diciembre del 2017, El proyecto CONDOMINIOS Y TORRE BARO (macro lote K) ubicado en el gran macro lote denominado TERRANOSTRA km 13.5 vía a Salinas, consiste en construir y vender un total de 50 solares destinados a residencias unifamiliares, lotes con áreas promedio entre 265m2 y 504 m2.- Unidades de vivienda que se estima estén totalmente terminadas en un plazo de hasta 12 meses más.

Además tiene 4 solares destinados a edificios multifamiliares, el 1ero implantado en un área de 1.270 m2 y el 2do y 3er implantados en un área promedio de 1.500 m2 cada uno y el 4to denominado torre, implantado en área de 1.274 m2.- Los 3 primeros condominios tienen similares características, 4 pisos altos.- En los pisos 1 al 3 se desarrollan 7 departamentos y en el 4to, piso 5 departamentos (total 26 departamentos en cada condominio).- En el denominado Torre se desarrolla en 6 pisos altos, en cada piso 4 departamentos, total 24

La administración de la Compañía estima que el proyecto avanza en forma gradual terminarán la obra civil en un plazo de hasta en 24 meses.

Estos pasivos no devengan intereses.

TERRANOSTRA-VARIOS MACROLOTES	2017	2016
URBANIZACION PEDRALBES	234,287	144,364
TERRANOSTRA-CONSTRUCCIONES EN VARIOS SOLARES	133,961	24,580
	<u>387,322</u>	<u>168,944</u>
		228,437

consistían en:

Al 31 de diciembre del 2017, las Cuentas por pagar a proveedores, clasificados por urbanizaciones

18. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Préstamos destinados al desarrollo de la primera fase del Proyecto TORRE BARO de la Urbanización TERRANOSTRA. El referido terreno esta como garantía a favor del Banco, en calidad de hipoteca abierta.- Fondos que a su vez los transfirió la compañía a Bonanova S.A. (ver nota 16)

Banco	No.	Operación	Monto	Otro	Saldo	Concesión	Vencimiento	Tasa Interés
PACIFICO	40108696		1,000.000		1,000.000	18/01/2017	03/01/2020	9.26%
PACIFICO	40128334		2,000.000		2,000.000	27/10/2017	17/10/2019	9.26%
			<u>3,000.000</u>		<u>3,000.000</u>			
BANCO INTERNACIONAL			0		0			
SOBREGIROS BANCARIOS			0		0			
BANCO PACIFICO	40108696		1,000.000		1,000.000			
BANCO PACIFICO	40128334		2,000.000		2,000.000			
			<u>3,000.000</u>		<u>3,000.000</u>			
PORCION CORRIENTE			157,581		157,581			
			<u>2,842,419</u>		<u>2,842,419</u>			
			0		0			
			486,024		486,024			
			<u>486,023</u>		<u>486,023</u>			
			0		0			
			32,024		32,024			
			453,999		453,999			
			<u>2016</u>		<u>2017</u>			
# OP								

detalados a continuación:

Al 31 de diciembre del 2017, las obligaciones bancarias consistían en dos préstamos

17. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2017 la cuenta por Cobrar a Bonanova S.A por US\$ 2,963,117 se origina de los fondos que transfirió Vigerano S.A. a favor de la relacionada Bonanova S.A para financiar parte del proyecto CONDOMINIOS Y TORRE BARO, fondos que a su vez Vigerano S.A. los obtuvo mediante crédito hipotecario por el Banco del Pacífico por un total de \$ 3,000,000 (ver notas 15, 16 y 17).- La garantía es el macro lote k donde se levanta el referido conjunto residencial. Bonanova S.A. previo acuerdo con Vigerano S.A. es la relacionada, responsable de la promoción, construcción y venta de las unidades habitacionales del proyecto.

16. CUENTAS POR COBRAR A PARTE RELACIONADA- BONANOVA S.A.

VIGERANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

19. ADMINISTRACION DE RIESGOS

La Compañía tiene riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precios), 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 posibles 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 y el 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, mas 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 ocasionales 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.

c) Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, con fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de los promitentes compradores. Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable. Administración del riesgo de capital:

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

20. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta causado del año 2017, ha sido calculado aplicando tasa del 25% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento:

- 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 los años 2017 y 2016 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 empleadas, créditos incoobrables, 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.

Durante el año 2017, fueron promulgadas dos leyes que contienen efectos tributarios:

- Decreto 210, emitido por la Presidencia de la República el 20/11/2017, correspondiente a la rebaja del saldo del anticipo de impuesto del periodo 2017,
- Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018),

A continuación, los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

Decreto Ejecutivo 210: beneficio de ahorro en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de \$ 0 a \$ 500 mil (100%); 500.001 hasta 1.000.000 (60%) y mayor a \$ 1.000.000 (40%).

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera:

- **Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22% y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicaría el 28%; para nuevas microempresas

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

- tendrán exoneración de IR por tres años, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales; todo pago superior a US\$ 1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento de información en los reportes patrimonial; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los \$ 300 mil.
- **Anticipo de IR:** para el cálculo se encuentra excluido los rubros costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del AFR cuando este afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo.
- **ISD:** devolución del ISD para exportaciones, en la parte que no sea utilizada como CT.
- **Impuesto a los activos en el exterior:** se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Dinero electrónico:** estos medios de pagos serán implementados y operados por el SFN.
- **Límite en la distribución de utilidades para trabajadores (máximo 24 SBU),** el excedente será entregado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- **Gastos no deducibles:** a) Contribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Responsabilidad Ciudadana, toda vez que estas no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes. Si dicha contribución excede el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia solo será deducible para los períodos fiscales siguientes (Art. 8 de la Ley Solidaria). b) No serán deducibles los intereses originados en financiamiento externo, proveniente de instituciones financieras residentes o establecidas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición o cualquier otro tipo de acreedores o inversores, que no hayan aplicado retenciones en la fuente equivalentes a la tarifa 22%; Deducciones adicionales: Deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

**CONCLICACION TRIBUTARIA PARA LA DETERMINACION DEL
IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO 2017**

2017	2016	
141.713	130.653	UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION A TRABAJADORES
(21.257)	(19.598)	MENOS: 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES
120.456	111.055	UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA
29.168	45.748	(+) GASTOS NO DEDUCIBLES
149.624	156.803	BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA
32.917	34.497	IMPUESTO A LA RENTA 22%
(A)		
86.162	62.482	ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO 2017
(B)		
86.162	62.482	IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR MAYOR ENTRE (A) Y (B)
(14.490)	(53.102)	MENOS: CUOTAS DE ANTICIPOS PAGADAS DEL 20% POR CONVENIO SG. RESOLUCIÓN 109012017RGCBR211252 DEL AÑO 2017
20.482	68.561	MAS: SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO DEL AÑO 2015 Y 2016
917	0	MAS: AJUSTES CUOTA 8/24 CONVENIO DE PAGO POR LOS ANTICIPOS 2015
0	(917)	MENOS: INTERESES POR CONVENIO DE PAGO
0	(3)	MENOS: RETENCIONES EN LA FUENTE
93.071	77.021	SALDO POR PAGAR DE IMPUESTO A LA RENTA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

21. OTRAS CUENTAS POR PAGAR - CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2017, el rubro comprendía:

Cuotas por convenio de pagos.- La administración tributaria mediante Resolución No. 109012017R0C0R211252 concedió a la compañía el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria correspondiente al Anticipo del Impuesto a la Renta del año 2017 incluyendo intereses, el mismo que se realizara mediante abonos mensuales, previo al pago del 20% del total adeudado.- Así mismo el contribuyente paga los dividendos de igual valor en forma mensual contando desde la fecha de notificación 05 de diciembre del 2017.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BENEFICIOS LOS EMPLEADOS	43,581	22,287
RETENCIONES POR IMPUESTO A LA RENTA	226,997	198,526
FONDO DE GARANTIA	21,160	23,141
OTROS	29,891	7,020
	<u>321,629</u>	<u>250,974</u>

22. OTROS APORTES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017, el rubro comprendía:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
APORTACIONES PARA FINANCIAMIENTO		
INKATONSA S.A	221,282	221,282
MAMUT S.A	6,612	6,612
JOSE MACHIAVELLO	100,054	193,531
BONANOVA S.A	99,145	99,145
	<u>427,093</u>	<u>520,570</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. La Gerencia manifiesta que mediante un acuerdo con los accionistas estos aportes se liquidaran el final del gran proyecto TERRA NOSTRA.

23. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO A RELACIONADAS

Estas cuentas por pagar se originaron en años anteriores, por pasivos que se convirtieron en Aportes para futuro aumento de capital.- El año 2016 fueron reclasificados desde el patrimonio como pasivos, por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Al 31 de diciembre del 2017, estos pasivos están pendientes de liquidar, la administración los esta analizando. A continuación, se presenta como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ETINAR S.A	180,026	180,026
BONANOVA S.A	70,000	70,000
INMOBILIARIA MACCATMEIDA S.A	230,354	230,354
ING. JOSE MACHIAVELLO	914,591	914,591
	<u>1,394,970</u>	<u>1,394,970</u>

	100	300,800
JOVIN AROSEMENA ANDRES	5	15,040
ETNAR S.A	10	28,576
MEGATRAIDING S.A	12	37,600
MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSE ANTENOR	73	219,584
ACCIONISTAS	%	VALOR
NACIONALIDAD		

Al 31 de diciembre del 2017 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.

26. CAPITAL SOCIAL

Corresponden a valores que recibió la compañía del Sr. Kevin Thomas Johns en calidad de Inversión para financiar parte del nuevo proyecto inmobiliario denominado "Conjunto residencial Granollers" en la urbanización en el gran macrolote I Terranostira. La compañía pagará el 10,8% de intereses anuales en un plazo de 36 a 40 meses a partir del 14 de noviembre del 2017 fecha en que se firmó mediante escritura pública el respectivo convenio de inversión entre la compañía Kevin Johns, por tanto, se fijan pagos mensuales por el valor de \$ 9,990.

	2017	2016
KEVIN THOMAS JOHNS	1,110,000	0
OTROS	1,686	10,040
	<u>1,111,686</u>	<u>10,040</u>

Al 31 de diciembre del 2017 las otras cuentas por pagar no corrientes consistían en:

25. OTRAS CUENTAS POR PAGAR - NO CORRIENTE

	31/12/2016	Ingresos	Reconoci	Ajustes/Rec	31/12/2017
CONJUNTOS RESIDENCIALES					
CLIENTES LAS RAMBLAS	0	1,814,894	(1,814,894)	0	0
TORRE BARO MACROLOTE K	320,380	471,268	0	0	791,648
CLTES RAMBLAS DESEMBOLSO BANCARIO	0	218,654	(218,654)	0	0
TERRANOSTIRA VARIOS	247,787	296,206	(401,913)	(42,802)	99,279
Total general	568,167	2,801,022	(2,435,461)	(42,802)	890,927

Corresponden a los valores recibidos, al 31 de diciembre del 2017 de los Promitentes Compradores originados en contratos de reserva para futura compra-venta de Villas en los Conjuntos Residenciales que a dichas fecha se encontraban situados dentro de la Urbanización Terranostira.

24. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

VIGERANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

27. 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.

28. 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 capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la compañía.

29. INGRESOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2017	2016
VENTA DE VIVIENDAS (a)	2,372,195	8,663,309
INTERESES GANADOS	74,035	8
OTROS INGRESOS	7,358	160,104
	<u>2,453,588</u>	<u>8,823,421</u>

(a) Por la liquidación de 15 viviendas del conjunto habitacional las Ramblas y otras viviendas en diferentes solares.

30. COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2017	2016
COSTOS DE VILLAS VENDIDAS	2,141,716	8,593,413
GASTOS ADMINISTRATIVOS	9,187	10,767
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	29,986	21,073
HONORARIOS	139	261
GASTOS DE GESTIÓN	25,882	19,530
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	29,466	46,809
OTROS	94,660	98,440
GASTOS FINANCIEROS	75,499	914
	<u>170,159</u>	<u>99,354</u>

31. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Administración de La Compañía considera que no es necesario del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2017. 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.

32. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe del Auditor Externo sobre los adjuntos estados financieros auditados, excepto los explicados en las notas anteriores, 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.GUILLELMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM.PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001