

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

### OBJETIVOS DE VIGERANO S.A.

Se constituyó el 15 de marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil. El plazo de duración de la Compañía es de cien años contados a partir del veinte de junio del 2001.- La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con su objeto.

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 2017.

### 1. 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 2016, 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 2016. 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 imponderables 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 periodo.

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, 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 2016.

**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 incurren 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.

## **VIGERANO S.A.**

### **Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)**

**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 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 derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que 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 2016.- 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.

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

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

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

**2.8.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio entre 8 y 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

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

### 3. NIIF NUEVAS Y REVISADAS SON EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL

Durante el año 2016, la compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que están vigentes a partir del 1 de enero del 2016.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento**

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación no se ha aplicado al 31 de diciembre del 2016, por cuanto la compañía no tiene personal en relación de dependencia.

### Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF:

- (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y,
- (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas. Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación del Grupo.

### Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

Las siguientes enmiendas no han tenido aplicación en la compañía y por tanto ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros.

<i>NIIF</i>	<i>Título</i>	<i>Efectiva a partir de</i>
<i>Modificaciones a la NIIF 11</i>	<i>Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38</i>	<i>Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41</i>	<i>Agricultura: Plantas productoras</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28</i>	<i>Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 27</i>	<i>Método de participación en los estados financieros separados</i>	<i>Enero 1, 2016</i>

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

### *Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas –*

La compañía no ha aplicado en forma anticipada las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 9 NIIF 15	Instrumentos financieros Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16 NIIF 2	Arrendamientos Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018 Enero 1, 2019 Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 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 NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

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

### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

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

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

### Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e

## **VIGERANO S.A.**

### **Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)**

intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

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

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

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

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

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

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

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

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

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

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

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

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.

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

### **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 arrendatario 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.

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

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 de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. 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.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **Modificaciones a la NIIF 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 las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio 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:

- El pasivo original es dado de baja;
- El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,

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.

# **VIGERANO S.A.**

## **Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)**

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

### **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 esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior 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 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración 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 7 Iniciativa de Revelaciones**

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

### **Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas**

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación

# **VIGERANO S.A.**

## **Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)**

con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.

3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles

La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

### **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.

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

### 6. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38
2016	1,12

### 7. OPERACIONES DE LA COMPANÍA

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

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

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

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

## **VIGERANO S.A.**

### **Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)**

vender terrenos sin urbanizar o suburbanizados, las partes han convenido que por concepto de trabajos preliminares (diseños, permisos, etcétera) Vigerano tendrá derecho al 8 % del terreno que se liquide.- Por movimiento de tierras tendrá derecho al 25 %.- Por trabajos de alcantarillado, sanitario y pluvial, Vigerano tendrá derecho a que Estancias Cerro Azul, le reconozca el 18 % del terreno y así sucesivamente se especifican la liquidación de varias obras en proceso, dichos avances serán certificados por el fiscalizador de obra designado por Estancias Cerro Azul.

- Vigerano debe preparar un reporte trimestral del estado del proyecto.- Designar un fiscalizador de obra.- Mantener una Hipoteca Abierta a favor de Estancias Cerro Azul.
- Vigerano asume por su cuenta y cargo exclusivo, la ejecución del Proyecto de Urbanización por etapas en el referido macrolote, y desarrollar un Proyecto de Urbanización de tipo medio hasta alto, según lo permitan las condiciones del mercado inmobiliario, Proyecto de Urbanización que será aprobado por Estancias Cerro Azul.- En quince años se ha proyectado la terminación del Plan Maestro denominado Urbanización TERRA NOSTRA dividida en 7 etapas identificadas como macrolotes desde la letra A hasta la letra T, de los cuales el 70 % sería área vendible.
- Someter a la aprobación de Estancias Cerro Azul el plan maestro de desarrollo del Proyecto de Urbanización, así como sus posteriores modificaciones y no de los macrolotes en particular.- Iniciar los trabajos de la vía o caminos de accesos en un plazo no mayor a cinco años a partir de la fecha de la permuta.
- Encargarse de la comercialización y venta en el porcentaje que le corresponda en los terrenos y edificaciones.
- Cuando Vigerano venda terrenos asignados a Estancias Cerro Azul y que ésta le haya autorizado a vender, ésta última se obliga a reconocer a la mandataria el 3 % del valor neto de la comisión por venta después de deducir los impuestos de ley.- Comisión que será pagada en la forma como se pague el precio del terreno vendido.
- En las ventas de terrenos que le correspondan a Estancias Cerro Azul y que se vendan a terceros todos los costos de transferencias, serán asumidos por las personas a quienes se hayan vendido.
- Inmediatamente después de que Vigerano obtenga la aprobación del plan maestro del Proyecto de Urbanización y que hubiere ejecutado trabajos del Proyecto de Urbanización 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 macrolote se denomina TERRA NOSTRA y fue aprobado en su primera etapa mediante oficio DUAR-CUUS-2002-4015 de

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

Abril 4 del 2002 por la M.I. Municipalidad de Guayaquil y luego confirmada el 5 de Agosto del 2004.

### 8. PLANES DE LA ADMINISTRACIÓN

Al 31 de Diciembre del 2016, según el referido contrato de Permuta, restan aproximadamente tres 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 aunque en menor proporción que los años anteriores, a la fecha se mantienen por parte de un sector interesante de potenciales clientes con un status socio-económico de nivel medio y de nivel alto.- Considerando la ubicación estratégica del gran macrolote denominado como la primera urbanización, TERRA NOSTRA han resultado positivas las ventas iniciales de algunos macrolotes sub-urbanizados descritos más adelante y también proyectos urbanizados.- la Administración de Vigerano S.A.

Al 31 de diciembre del 2016, la Administración considera que en los próximos años, con las expectativas de un nuevo gobierno en el país, el proyecto continuará desarrollándose en forma apropiada.- El gran macrolote está en sector privilegiado de actual y futuro crecimiento en el mercado inmobiliario, para solventar parte del déficit habitacional de la ciudad de Guayaquil y esperan con razonables planes y ejecución de los mismos, lograr recuperar las inversiones en dicho terreno.

Durante el año 2016 la Compañía no vendió ningún Macrolote.- Cabe explicar que en años anteriores se habían vendido y liquidados como Macrolotes 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 referidas ventas con la finalidad de que los beneficiarios, empresas promotoras de viviendas, en forma inmediata inicien la construcción de viviendas por cuenta y riesgo de ellos, para acelerar el desarrollo del mercado y la correspondiente plusvalía del referido proyecto (plan maestro) denominado TERRA NOSTRA.

A la fecha de la emisión de los estados financieros adjuntos, el proyecto se desarrolla a un ritmo menor, sin ningún cambio substancial en relación al año anterior.- Se considera que la recuperación de todas las inversiones y activos de propiedad de la Compañía dependen de un desarrollo normal y de los niveles apropiados de rentabilidad del proyecto TERRA NOSTRA acordes con los resultados y planes previstos por la Administración.- Por el ambiente macroeconómico y social del país, desmejorado en los dos últimos años, la Administración de la compañía de acuerdo con normas internacionales de contabilidad, en este caso según *NIC 36 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes*, considera que existe una razonable incertidumbre para culminar el proyecto en el tiempo previsto. Cabe indicar que, al 31 de diciembre del 2016, la Administración ha contabilizado como activos los costos de mano de obra y de los materiales, accesorios y estructuras, incurridos en la urbanización y construcción del proyecto, denominado K y especialmente los denominados planes maestros, valores contabilizados en la cuenta Costo de Obra en Proceso, se espera liquidarlos en la medida que las obras se han terminado y sean vendidos, en los términos previstos

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

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

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía está trabajando a un ritmo conservador en los macrolotes últimos denominados: I, L, O, P y N con un área total de 128,463,68 m<sup>2</sup>, terrenos formalmente divididos y definidos.

### 9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FONDO ROTATIVO	800	800
<b>BANCOS</b>		
BOLIVARIANO CTA CTE # 5157587	8	0
PROMERICA CTA CTE # 1017904245	45	50
PROMERICA ESPECIAL CTE.# 1050337001	3,544	128.149
INTERNACIONAL CTA. CTE. # 1400610136	6.373	317
INTERNACIONAL CTA CTE # 1400611701	0	65
INTERNACIONAL CTA. CTE.1400611736	0	119
INTERNACIONAL AHORRO #1400823693	99.687	50
	<u>110.457</u>	<u>129.550</u>

### 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:

# VIGERANO S.A.

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

	2016	2015
<b>CUENTAS POR COBRAR A</b>		
<b>COMPAÑÍAS RELACIONADAS COMERCIALES</b>		
BONANOVA S.A	374.259	498.653
ISLA NOK S.A	0	39.649
DENAPOR S.A	216.128	207.605
ENERGYHDINE C.A	741	741
IPTOTAL S.A	0	50.000
<b>(a)</b>	<b>591.128</b>	<b>796.648</b>
<b>DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES</b>		
LISSA MACCHIAVELLO NUNEZ	50.668	50.668
ISABEL MARIA GINATTA CORONADO	0	173.388
<b>(b)</b>	<b>50.668</b>	<b>224.056</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR A</b>		
<b>COMPAÑÍAS RELACIONADAS -COMERCIALES Y OTROS</b>		
MEGATRADING S.A	35.394	28.200
ETINAR S.A	2.484.699	90.456
ING. ANGEL PROAÑO	25.420	25.420
LISSA MACHIAVELLO	11.363	11.363
DANIELA MACHIAVELLO	11.363	11.363
PIERINA MACHIAVELLO	11.363	11.363
ING. GUILLERMO JOUVIN A.	11.363	11.363
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A	908.660	12.956
LIPIDAVA S.A	209.610	95.722
XOTERRENOS S.A	155.404	150.000
<b>(a)</b>	<b>3.864.639</b>	<b>448.206</b>

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

**(a) Cuentas por cobrar US\$ 591.128 y Cuentas por pagar US\$ 3.864.639 a compañías relacionadas comerciales y otras**

Al 31 de diciembre del 2016 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban aún terminados de analizar y de conciliar. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continuaban con el proceso de identificación, regularización y conciliación de las referidas Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y también de las respectivas transacciones con dichas partes relacionadas.

**(b) Documentos por Cobrar por venta de acciones**

Se originó por la venta de las acciones que eran de propiedad de VIGERANO S.A. en la compañía ETINAR S.A. La Compañía vendió a los familiares a crédito a 10 años plazo y con el 6% de interés anual.

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

Con fecha Enero del 2017, el presidente de la compañía VIGERANO S.A, al no recibir la Compañía, el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de la deudores hasta la indicada fecha, la Compañía procede de conformidad con el referido Convenio a ejecutar la Condición Resolutoria establecida en la Cláusula 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 la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A adeudas a favor de VIGERANO S.A. Así también todas aquellas Acciones que pudieron haberse emitido en el capital social de la compañía ETINAR S.A, por aumento de capital o por cualquier otro concepto, por el ejercicio del derecho de preferencia que, a partir de la fecha de suscripción del convenio les correspondían a los referidos deudores como accionista de dicha compañía.

### 11. ANTICIPOS A PROVEEDORES

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

	2016	2015
INESA MACROLOTE R	295.206	295.206
INESA M H	0	144.381
INESA M G	0	110.850
CAN - VER (M.G)	0	101.200
IDROVO WALTER (PEDRALBES)	1.309	1.309
RÓMERO BARST SANTIAGO	50.000	50.000
INKATONSA	0	38.374
INESA MOCROLOTE M (CLUB)	38.202	38.202
OTROS	40.578	68.241
	<b>425.295</b>	<b>847.763</b>

### 12. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2016	2015
DENAPOR S.A. - PROYECTO VISTA LAGOS	636.351	636.351
OTROS	93.366	19.126
	<b>729.717</b>	<b>655.477</b>

La compañía DENAPOR S.A. Es la actual promotora del CONJUNTO RESIDENCIAL "VISTA LAGOS", el mismo que se levantará dentro de la urbanización PUERTO MOCOLI, en la isla Mocolí, del cantón Samborondón, provincia del Guayas. el encargo fiduciario "Vista lagos" administrador se terminó y liquidó formalmente el 17 de octubre del 2014, por cuanto no era necesario.- 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 diciembre del 2017.

### 13. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2016, 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 macrolotes restantes del original gran macrolote 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.

	31/12/2015	Adiciones	Costos Transferidos por Bonanova Proyecto las Ramblas	Reconocimiento Costo de Venta Las Ramblas y Terranostra Varios	Ajustes y Reclasificaciones	31/12/2016
MACROLOTES-SUBURBANIZADOS	1.213.638	389.387	0	0	(432.705)	1.170.320
PROYECTO LAS RAMBLAS	0	0	6.783.736	(6.783.736)	0	0
PROYECTO TORRE BARO (Macrolote K)	303.284	246.667	0	0	(8.146)	541.805
PLAN MAESTRO-GRAN MACROLOTE	1.190.689	102.249	0	0	2.766.507	4.059.445
CONSTRUCCIONES EN SOLARES VARIOS	2.322.323	487.754	0	(1.809.677)	(292.566)	707.835
	<u>5.029.934</u>	<u>1.226.057</u>	<u>6.783.736</u>	<u>(8.593.413)</u>	<u>2.033.090</u>	<u>6.479.405</u>

El Conjunto residencial Las Ramblas estaba bajo la administración y responsabilidad de la compañía BONANOVA S.A. quién firmó en los meses iniciales del proyecto, los contratos de compra-venta con los respectivos promitentes compradores, construyó y acumuló en sus registros contables los respectivos costos por las obras. - Una vez terminado el Conjunto Residencial se procede a liquidar y transferir la propiedad de las villas a sus nuevos propietarios, esto es a los promitentes –compradores que han cumplido con la totalidad de los requerimientos convenidos. BONANOVA S.A. transfirió a la propietaria del terreno todos los costos de construcción incurridos y contabilizados como Costo de obras en proceso y también transfirió los importes recibidos por los referidos contratos.

#### 14. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2016, los derechos fiduciarios eran de US\$ 2,491.539, en el “Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano” El mismo que se constituyó el 30 de noviembre del 2016 ante el Abg. Roger Arosemena notaría Quincuagésima del cantón Guayaquil. El constituyente y beneficiario es VIGERANO S.A aportó al fideicomiso lo siguiente: 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 Terranostra, área total de 36.523,73 m2. Según el avalúo del área de solares el 68% le corresponde a la compañía, equivalente a US\$ 2,476.266. Avalúo practicado por el Ing. Juan Alfredo Ribas Vera el 15 de junio del 2016. Se registró la contrapartida en la cuenta patrimonial Reservas por Valuación.

El 20 de marzo del 2017 se reformó íntegramente el contrato del Fideicomiso Mercantil, ahora es un fideicomiso básicamente de Administración y Garantía. El fideicomiso

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

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 Pacífico S.A al constituyente, para financiar la ejecución del Proyecto Inmobiliario junto con los recursos provenientes de las promesas de compraventas.

Como garantía adicional, el macrolote K tiene hipoteca abierta a favor del referido Banco. El terreno fue valuado también por el Banco del Pacífico, en junio del 2016 para efectos de valorar la garantía del proyecto.

En dicho macrolote K se construye el proyecto TORRE BARO el mismo que cuenta con un total de 48 solares destinados a residencias unifamiliares con áreas promedio entre 265m<sup>2</sup> y 504 m<sup>2</sup> y además tiene 4 solares destinados a edificios multifamiliares con áreas promedio de entre 1.270 m<sup>2</sup> y 1.590m<sup>2</sup>, distribuidos en 3 manzanas.- La administración de la Compañía estima que la primera fase del proyecto se terminará y liquidará durante el primer semestre del año 2018.

### 15.

### OBLIGACIONES

#### NES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016, las obligaciones bancarias a consistían en:

	2016	2015
BANCO INTERNACIONAL	453.998	2.976.257
SOBREGIROS BANCARIOS	32.025	12.964
	<u>486.023</u>	<u>2.989.221</u>

La obligación con el Banco Internacional consistía en un préstamo otorgado el 1 de julio del 2016 con vencimiento el 28 de marzo del 2017 con una tasa de interés del 9,02% anual. Esta obligación se canceló en mayo del 2017.

### 16. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, las Cuentas por pagar a proveedores, clasificados por urbanizaciones consistían en:

	2016	2015
TERRANOISTRA-VARIOS MACROLOTES	144.364	74.309
URBANIZACION PEDRALBES	24.580	234.813
TERRANOISTRA-CONSTRUCCIONES EN VARIOS SOLARES	59.493	274.860
FONDO DE GARANTIA	0	113.112
	<u>228.437</u>	<u>697.096</u>

### 17. 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 precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales

## **VIGERANO S.A.**

### **Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)**

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 o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.- Durante la ejecución de la obra, se debe hacer un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

#### **b) Riesgo de Crédito:**

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

Los excedentes 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

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

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

El impuesto a la renta causado del año 2016, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento, disposiciones que resumimos a continuación:

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

CONCILIACION TRIBUTARIA	2016	2015
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION A TRABAJADORES	130.653	205.951
MENOS:15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	19.598	30.892
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>111.055</b>	<b>175.059</b>
<b>MAS</b>		
GASTOS NO DEDUCIBLES	45.748	38.110
<b>BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>156.804</b>	<b>213.168</b>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 22%	34.497	46.897
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO FISCAL 2016	62.482	89.155

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR MAYOR ENTRE (A) Y (B)	62.482	89.155
MAS: SALDO DEL IMPUESTO A LA RENTA 2015	68.561	2
MAS: INTERESES POR CONVENIO DE PAGO	0	381
MENOS: CUOTAS POR CONVENIO DE PAGO-ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2015	(38.062)	(20.974)
MENOS: CUOTAS POR CONVENIO DE PAGO-ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2016	(15.040)	0
MENOS: INTERESES POR CONVENIO DE PAGO	( 917)	0
MENOS: RETENCIONES EN LA FUENTE	( 3)	( 3)
<b>SALDO POR PAGAR DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>77.021</b>	<b>68.561</b>

Cuotas por convenio de pagos.- La administración tributaria mediante Resolución No. 09012016RCBR100441 concedió a la compañía el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria incluyendo intereses, el mismo que se realizara mediante abonos mensuales, previo al pago del 20% del total adeudado.- Así mismo el contribuyente paga los dividendos de igual valor en forma mensual contando desde la fecha de notificación 14 de octubre del 2016.

### 19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2016	2015
BENEFICIOS LOS EMPLEADOS	22.285	39.080
RETENCIONES POR IMPUESTO A LA RENTA	198.528	167.724
DEPOSITOS POR CONFIRMAR	170	86.816
FONDO DE GARANTIA	23.141	0
OTROS	6.850	17.923
	<b>250.974</b>	<b>311.543</b>

### 20. OTROS APORTES POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2016	2015
APORTACIONES		
INKATONSA S.A	221.282	221.282
MAMUT S.A	6.612	180.000
JOSE MACHIAVELLO	193.531	193.531
BONANOVA S.A	99.145	99.145
OTROS	0	1.163
	<b>520.570</b>	<b>695.121</b>

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

### 21. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2016 los aportes para futuro aumento de capital por US\$ 1.394.970 originados en años anteriores, fueron reclasificados desde el patrimonio a pasivos, por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.- Está pendiente la decisión final de los accionistas sobre estos aportes.

# VIGERANO S.A.

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

## 22. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos, al 31 de diciembre 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 Terranostra.

<u>CONJUNTOS RESIDENCIALES</u>	31/12/2015	Adiciones	Reconocimiento a Ingresos	Transferencia Anticipos de Clientes las Ramblas	Traspas o Saldo Abono Torre Baro	Ajustes/Reclasificaciones	31/12/2016
PEDRABLES	3.423	1.938	0	0	0	(5.361)	0
CLIENTES LAS RAMBLAS	0	1.892.648	(6.783.736)	6.783.736	0	(1.892.647)	0
MACROLOTE TERRANOSTRA	83.538	2.211.531	(1.879.572)	0	0	(167.711)	247.786
VARIOS	0	0	0	0	320.381	0	320.381
TORRE BARO	1.200	20.000	0	0	0	(21.200)	0
MACROLOTE K							
OTROS							
	<b>88.161</b>	<b>4.126.117</b>	<b>(8.663.309)</b>	<b>6.783.736</b>	<b>320.381</b>	<b>(2.086.919)</b>	<b>568.167</b>

## 23. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 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.

<u>ACCIONISTAS</u>	%	VALOR	NACIONALIDAD
MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSE ANTENOR	73	219.584	ECUATORIANA
MEGATRADING S.A	12	37.600	ECUATORIANA
ETINAR S.A	10	28.576	ECUATORIANA
JOUVIN AROSEMENA ANDRES	5	15.040	ECUATORIANA
	<b>100</b>	<b>300.800</b>	

## 23. RESERVA LEGAL

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

# VIGERANO S.A.

## Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 (expresados en dólares de E.U.A.)

### 24. RESULTADOS ACUMULADOS

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

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

### 25. INGRESOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2016	2015
VENTA DE VIVIENDAS	8.663.309	5.558.208
INTERESES GANADOS	8	0
OTROS INGRESOS	160.104	61.611
	<u>8.823.421</u>	<u>5.619.819</u>

### 26. COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2016	2015
COSTOS DE VILLAS VENDIDAS	8.593.413	5.295.235
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	10.767	17.708
HONORARIOS	21.073	21.647
GASTOS DE GESTION	260	0
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	19.530	28.453
OTROS	46.810	38.179
	<u>98.440</u>	<u>105.987</u>
GASTOS FINANCIEROS	914	8.305
	<u>99.354</u>	<u>114.292</u>

### 27. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

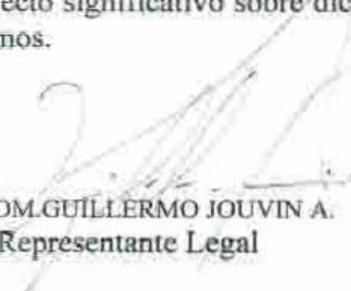
La Administración de La Compañía considera que no es necesario del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2016. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena 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.

**VIGERANO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal



ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA  
Contadora Ruc # 0913044376001