

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
Viviensa S.A.
30 de abril del 2015

Estados financieros separados auditados:

1. Hemos auditado los Estados financieros separados adjuntos de Viviensa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los Estados financieros separados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2013 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 12 de mayo del 2014 emitimos un informe que contiene una opinión con una salvedad relacionada a que no se nos proporcionó los estados financieros auditados de los fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina".

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados financieros separados:

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los Estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados financieros separados que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente:

3. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los Estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los Estados financieros separados contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los Estados financieros separados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados financieros separados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

A los accionistas de:
Viviensa S.A.
30 de abril del 2015

Limitación al alcance de nuestra revisión:

- Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en derechos fiduciarios por el valor de US\$564,092.52 que corresponden al 100% de los derechos de beneficiario de los Fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina". A la fecha de emisión de nuestro informe no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados de los Fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina", al 31 de diciembre del 2014. Por lo tanto, informamos que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar si estas inversiones se encuentran adecuadamente valuadas a esa fecha.

Opinión del auditor independiente:

- En nuestra opinión, los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Viviensa S.A. al 31 de diciembre del 2014 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos relevantes:

- Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Sin embargo, informamos que el patrimonio de Viviensa S.A. tiene un saldo negativo de US\$246,216.42; en estas circunstancias, la legislación societaria vigente en el Ecuador establece que en caso de no existir un incremento de capital social durante el año 2015, la Superintendencia de Compañías podría iniciar el proceso de disolución y liquidación anticipada de la empresa.
- De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.
- Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados de la Compañía muestran inversiones en subsidiarias que corresponden al 100% de los derechos de beneficiario de los Fideicomisos "Troje Norte" y "Altos de la Colina"; por lo tanto, Viviensa S.A. debe preparar estados financieros consolidados con los estados financieros de los mencionados Fideicomisos. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.

A los accionistas de:
Viviensa S.A.
30 de abril del 2015

Informe de cumplimiento tributario:

9. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No. 25987**

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los Estados financieros separados

Abreviaturas usadas:

Compañía / Vivienza	-	Viviensa S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Dólares de los estados Unidos de Norteamérica

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
	Nota:	2014	2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	11.631,90	7.504,88
Deudores comerciales	7	116.501,71	116.530,78
Otras cuentas por cobrar	8	226.544,20	164.853,63
Activos por impuestos corrientes	9	33.716,67	16.158,98
Inventarios	10	487.127,88	1.118.892,29
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		875.522,36	1.423.940,56
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en derechos fiduciarios	11	564.092,52	892.311,17
Activos por Impuestos diferidos	12	15.352,18	34.305,59
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		579.644,70	926.616,76
TOTAL ACTIVOS		1.455.167,06	2.350.557,32

		Al 31 de diciembre del:	
	Nota:	2014	2013
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores	13	54.373,82	359.510,84
Otras cuentas por pagar	14	1.585.021,09	2.107.594,78
Obligaciones laborales	15	9.063,72	12.711,02
Pasivos por impuestos corrientes	16	50.726,74	22.510,42
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.699.187,37	2.502.327,06
PASIVOS NO CORRIENTES			
Beneficios laborales largo plazo	17	2.196,11	-
Pasivos por impuestos diferidos	18	-	2.292,41
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		2.196,11	2.292,41
TOTAL PASIVOS		1.701.383,48	2.504.619,47
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	19	4.200,00	4.200,00
Reservas	20	2.519,91	2.519,91
Resultados acumulados	21	(252.936,33)	(160.782,06)
TOTAL PATRIMONIO		(246.216,42)	(134.062,15)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.455.167,06	2.350.557,32


Ldo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal


C.P.A. Lorena Arreaga
Contadora general

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

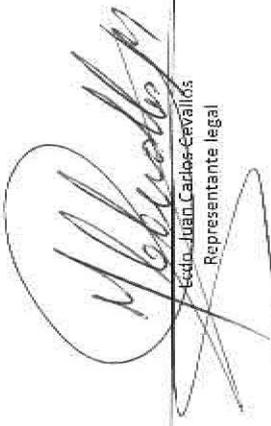
		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos ordinarios	22	2.110.933,52	2.460.014,05
Costos de venta	23	(1.509.558,08)	(2.267.641,86)
Utilidad (pérdida) bruta		<hr/> 601.377,44	<hr/> 192.372,19
Gastos Administrativos	24	(376.844,48)	(17.528,26)
Utilidad (pérdida) operativo		<hr/> 224.532,96	<hr/> 174.843,93
Otros ingresos	25	35.562,71	30.267,96
Otros egresos	26	(283.062,20)	(129.580,73)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<hr/> (24.966,53)	<hr/> 75.531,16
Impuesto a la renta	16	(67.187,74)	(31.648,20)
Utilidad (pérdida) neta del año		<hr/> (92.154,27)	<hr/> 43.882,96
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<hr/> (92.154,27)	<hr/> 43.882,96
Ganancias (pérdidas) por acción		(21,94)	10,45

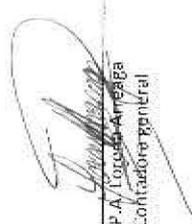

 Lodo Juan Carlos Cevallos
 Representante legal


 C.P.A. Lorena Arreaga
 Contadora general

VIVIENSA S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Resultados acumulados					Total patrimonio neto		
		Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas legales	Resultados acumulados	Adopción de NIIF por primera vez		Reserva de capital	Resultados del año
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2013									
Aumento (disminución) de capital social		4,200.00	300,000.00	2,519.91	(571,835.68)	129,207.54	176,818.60	11,144.52	102,054.89
Distribución de los resultados del año anterior			(300,000.00)					(11,144.52)	(300,000.00)
Resultados del año 2013					11,144.52			43,882.96	43,882.96
Otros resultados integrales (neto) del año 2013									
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013									
Aumento (disminución) de capital social		4,200.00	-	2,519.91	(510,691.16)	129,207.54	176,818.60	43,882.96	(154,062.15)
Distribución de los resultados del año anterior								(43,882.96)	-
Resultados del año 2014					43,882.96			(92,154.27)	(92,154.27)
Otros resultados integrales (neto) del año 2014									
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014									
		4,200.00	-	2,519.91	(337,600.66)	-	176,818.60	(92,154.27)	(246,216.42)


 Esteban Juan Carlos Cavallós
 Representante legal


 C.P. A. Torcedor Arreaga
 Contador General

VIVIENSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	2.058.024,47	1.030.414,78
Efectivo pagado a proveedores	(1.157.443,97)	(828.558,68)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(163.902,88)	(868,60)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(441.280,20)	14.572,93
Efectivo pagado por intereses	(107.842,79)	(81.094,03)
Efectivo recibido por intereses	10.834,08	10.423,08
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(40.088,11)	(13.971,00)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(154.013,79)	17.691,10
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	4.327,02	448.618,51
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo procedente de la venta de inversiones en instrumentos de patrimonio	(200,00)	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	(198.071,03)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	(200,00)	(198.071,03)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por incrementos de capital social	-	(300.000,00)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	-	(300.000,00)
Flujos de efectivo netos del año	4.127,02	(49.455,54)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7.504,88	56.960,42
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	11.631,90	7.504,88


Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal

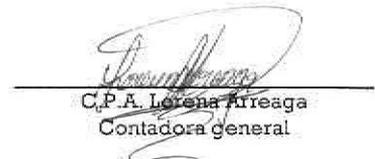

C.P.A. Lorena Arreaga
Contadora general

VIVIENSA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(92.154,27)	43.882,96
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Incremento (decremento) en el valor de las inversiones en asociadas	328.418,65	-
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	16.461,00	9.137,78
Provisión para jubilación patronal	2.196,11	-
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	29,07	(85.230,78)
Otras cuentas por cobrar	(61.690,57)	336.367,24
Activos por impuestos corrientes	(17.557,69)	4.679,32
Inventarios	631.764,41	1.193.017,63
Acreedores	(306.137,02)	339.854,45
Otras cuentas por pagar	(522.573,69)	(1.421.000,15)
Obligaciones laborales	(3.645,30)	4.048,96
Pasivos por impuestos corrientes	28.216,32	3.860,10
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	4.327,02	448.615,51


Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal


C.P.A. Lorena Arreaga
Contadora general

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 14 de agosto de 1998 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre VivienSA S.A.

La última modificación a los estatutos sociales de la Compañía se efectuó el 7 de julio del 2014 con el objetivo de ampliar su objeto social. Con fecha 26 de enero del 2001 se efectuó el último incremento de su capital social a la suma de US\$4,200.00

1.2 Objeto social.

El objeto social principal de la Compañía incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios dentro o fuera del país, así como la planificación, diseño, construcción, promoción y publicidad, adquisición y enajenación a cualquier título, organización, negociación y desarrollo de proyectos inmobiliarios, etc.

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es la calle Bello Horizonte E10-15 Avenida 6 de Diciembre ubicada en la parroquia El Batán de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.4 Empresa en marcha

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Sin embargo, informamos que el patrimonio de VivienSA tiene un saldo negativo de US\$246,216.42; en estas circunstancias, la legislación societaria vigente en el Ecuador establece que en caso de no existir un incremento de capital social durante el año 2014, la Superintendencia de Compañías puede iniciar el proceso de disolución y liquidación anticipada de la empresa.

1.5 Inversiones en derechos fiduciarios

- a) Fideicomiso Troje Norte: Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en derechos fiduciarios por el valor de US\$328,418.65 (2013: US\$892,311.17). De este valor, US\$544,053.24 corresponden al 100% de los derechos de beneficiario del fideicomiso "Troje Norte". Durante el año 2014, la Compañía reconoció pérdidas por deterioro relacionados con estos derechos fiduciarios por el valor de US\$328,257.93, con cargo a los resultados del periodo que se informa.

El "Fideicomiso Troje Norte" se constituyó con el objetivo principal de construir y comercializar lotes de terreno del proyecto inmobiliario "Troje Norte" ubicado en el sector sur de la ciudad de Quito. Al 31 de diciembre del 2014, la primera etapa del proyecto tiene un avance de obra del 90% mientras que la segunda etapa se encuentra en proceso de aprobación. A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en los estatutos vigentes del Fideicomiso "Troje Norte":

- **Constituyentes:** VivienSA y EcoProducción en conjunto (50% de participación para cada una de estas compañías).
- **Beneficiarios:** Con 26 de diciembre del 2013, la Compañía adquirió el otro 50% de los derechos de beneficiario del fideicomiso "Troje Norte" por el valor de US\$167,428.30; por lo tanto, VivienSA asumirá el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o, en caso contrario, deberá aportar con los recursos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario "Troje Norte".

VIVIENSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Proyecto inmobiliario:** la lotización y comercialización de terrenos en el proyecto inmobiliario "Troje Norte", están a cargo de la compañía Proinmobiliaria S.A.
- **Gerencia del proyecto:** Está a cargo de Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.
- **Punto de equilibrio:** condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

- b) **Fideicomiso Altos de la Colina:** Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en derechos fiduciarios por el valor de US\$328,418.65 (2013: US\$892,311.17). De este valor, US\$20,039.28 corresponden al 100% de los derechos de beneficiario del fideicomiso "Altos de la Colina". Durante el año 2014, la Compañía reconoció: i) nuevos aportes al fideicomiso por el valor de US\$200.00, y, ii) pérdidas por deterioro relacionados con estos derechos fiduciarios por el valor de US\$160.72, con cargo a los resultados del periodo que se informa.

El "Fideicomiso Altos de la Colina" se constituyó con el objetivo principal de construir y comercializar viviendas habitacionales en el proyecto inmobiliario "Altos de la Colina" ubicado en el sector sur de la ciudad de Quito. Al 31 de diciembre del 2014, la primera etapa del proyecto tiene un avance de obra del 100% mientras que la segunda etapa tiene un avance de obra del 5%.

A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en los estatutos vigentes del Fideicomiso "Altos de la Colina":

- **Constituyentes:** Viviensa y Ecoproducción en conjunto (50% de participación para cada una de estas compañías).
- **Beneficiarios:** Con 26 de diciembre del 2013, la Compañía adquirió el 100% de los derechos de beneficiario del fideicomiso "Altos de la Colina" por el valor de US\$20,000.00; por lo tanto, Viviensa asumirá el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o, en caso contrario, deberá aportar con los recursos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario "Altos de la Colina".
- **Proyecto inmobiliario:** Construcción y comercialización de viviendas en el proyecto inmobiliario "Altos de la Colina", están a cargo de la compañía Proinmobiliaria S.A.
- **Gerencia del proyecto:** Está a cargo de Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.
- **Punto de equilibrio:** condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

- c) **Proyecto Entre Bosques.-**

Durante el año 2010, la Compañía inició el proceso de lotización y comercialización de 32 lotes de terreno del proyecto inmobiliario "Entre Bosques" ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía concluyó los trámites relacionados con la venta de 29 lotes de terreno (2013: 22 lotes de terreno) a sus respectivos beneficiarios. La Administración de la Compañía informa que los trámites relacionados con la venta de los 3 lotes de terrenos restantes se estima que concluirá durante el primer semestre del año 2015.

1.6 Precios de transferencia

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

VIVIENSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- a) Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- b) Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$6,000,000.00.
- c) Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" considerando que no se encuentra obligada por la legislación tributaria a realizar este estudio y que adicionalmente cuenta con un análisis interno que establece que transacciones efectuadas con partes relacionadas se realizaron en condiciones similares a las transacciones efectuadas con partes independientes. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros separados.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.

Los estados financieros separados de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013.

Los estados financieros separados mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, que fueron emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros separados adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Cambios en las políticas contables

a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2014 que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados financieros separados de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de los estados financieros separados adjuntos. Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros separados a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Año 2014	
	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-16	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de depreciación de activos fijos	1 de enero del 2016
NIC-16	Modificación. Se incorporan al alcance de esta norma a las plantas productoras	1 de enero del 2016
NIC-27	Modificación. Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.	1 de enero del 2016
NIC-28	Modificación. Aclaraciones para la aplicación del método de participación cuando existen ventas o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos	1 de enero del 2016
NIC-38	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de amortización de activos intangibles	1 de enero del 2016
NIC-41	Modificación. Se excluyen del alcance de esta norma a las plantas productoras	1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2018
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para la contabilización de la pérdida de control de subsidiarias.	1 de enero del 2016
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero del 2016
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2017
	Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014	1 de enero del 2016

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los Estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus Estados financieros separados.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los Estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. 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.

A la fecha de los Estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar de la Compañía son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de los servicios prestados es de 30 a 60 días que pueden extenderse hasta 90 días.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del período sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. 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.

A la fecha de los Estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Obligaciones financieras a corto plazo: Corresponden a sobregiros recibidos de entidades del sistema financiero ecuatoriano. Estas obligaciones devengan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- (ii) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es de 30 a 90 días plazo que se pueden extender hasta 120 días
- (iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar menores

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 acordados.

2.7 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

2.8 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

El reconocimiento inicial de las inversiones en subsidiarias se mide a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros separados (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.11 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se clasifica de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por la legislación laboral ecuatoriana. Adicionalmente, la legislación laboral establece que en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 6.54% anual (2013: tasa del 7% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la entidad, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

2.12 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2014 y 2013, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2014 y 2013, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado debido a que el anticipo mínimo del impuesto a la renta fue menor.

2.13 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.14 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la prestación de servicios: Los ingresos por servicios prestados (comisiones y otros) son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, ii) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, iii) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos por la venta de bienes: Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, v) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los Estados financieros separados no se compensan 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.16 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.17 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los Estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.18 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los Estados financieros separados en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes Estados financieros separados 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 separados y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Valoración de inversiones en derechos fiduciarios

Las inversiones en derechos fiduciarios han sido valuados al costo determinado con base en los requerimientos de la "NIIF-10: Estados financieros consolidados" y la "NIF-11: Acuerdos Conjuntos".

En la valuación de estas inversiones se considera las proyecciones financieras de los resultados que se espera obtener al liquidar los proyectos inmobiliarios administrados por los Fideicomisos constituidos para dicho efecto. La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras de los Fideicomisos donde participa determinaron que los proyectos inmobiliarios administrados generarán resultados positivos cuando se liquiden.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.10.

c) Beneficios sociales post-empleo:

Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.11.

d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	11,631.90	7,504.88
Deudores comerciales	116,501.71	116,530.78
Otras cuentas por cobrar	209,714.10	163,328.38
<u>Total activos financieros</u>	<u>337,847.71</u>	<u>287,364.04</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreedores	54,373.82	359,510.84
Otras cuentas por pagar	1,396,376.08	2,020,812.23
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>1,450,749.90</u>	<u>2,380,323.07</u>
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	-1,112,902.19	-2,092,959.03

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los bienes vendidos y servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos con características similares

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de cartera

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía vende sus productos a clientes particulares y a partes relacionadas. Las ventas se realizan a plazos que fluctúan entre 30 y 60 días que pueden extenderse hasta 90 días. Previo a la venta de bienes o la prestación de servicios, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de crédito. La situación financiera de sus clientes particulares es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2014 muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US\$1,112,902.19 (2013: US\$2,092,959.03). Los resultados favorables del año 2014 contribuyeron significativamente para mejorar esta posición financiera. Durante el año 2014 la compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

Por otro lado, la Administración informa que los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando financieramente para que la Compañía continúe como empresa en marcha. Por lo tanto, siempre que los accionistas mantengan su apoyo financiero, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2015.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2014 representan el 9,3% del activo total. El restante 90,7% de los activos totales provienen principalmente de las siguientes partidas:

- Financiamiento recibido de acreedores comerciales que no devengan costos financieros y tienen vencimientos entre 30 y 90 días plazo
- Préstamos recibidos de partes relacionadas, que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano. Estos pasivos fueron incluidos en el rubro otras cuentas por pagar.
- Anticipos recibidos de clientes y obligaciones tributarias no vencidas que no devengan costos financieros. Estos pasivos fueron incluidos en el rubro otras cuentas por pagar.
- Obligaciones laborales a corto plazo que no devengan costos financieros.
- Pasivos por impuestos corrientes que la Administración espera cancelar en abril del siguiente año
- Obligaciones laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos calculados con base en las tasas mencionadas en la Nota 1.11

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos locales	11,131.90	7,504.88
Cajas chicas	500.00	-
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>11,631.90</u>	<u>7,504.88</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	1,501.71	63,597.53
Clientes relacionados locales	(1) -	52,933.25
Por facturar a clientes relacionados locales	115,000.00	-
<u>Subtotal</u>	<u>116,501.71</u>	<u>116,530.78</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 27.

Los saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponden principalmente a cartera no vencida. Durante los años 2014 y 2013 no se han registrado movimientos en la cuenta provisión para cuentas incobrables

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Relacionadas	(1) 43,110.02	148,504.40
No relacionadas	140,930.61	-
Anticipos a proveedores	15,830.20	500.00
Impuesto al valor agregado	999.90	1,025.25
Deudores varios	25,673.47	14,823.98
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>	<u>226,544.20</u>	<u>164,853.63</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 27.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones en la fuente	10,385.89	2,187.98
Anticipos del impuesto a la renta	23,330.78	13,971.00
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>33,716.67</u>	<u>16,158.98</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Saldo inicial</u>	16,158.98	20,838.30
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	10,385.89	-
Anticipos del impuesto a la renta	23,330.78	13,971.00
<u>Subtotal</u>	<u>49,875.65</u>	<u>34,809.30</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(16,158.98)	(18,650.32)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>33,716.67</u>	<u>16,158.98</u>

10. INVENTARIOS

A continuación un resumen de los inventarios:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proyectos en construcción	(1)	32,878.75	-
Obras terminadas	(2)	454,249.13	1,118,892.29
<u>Total inventarios</u>		<u>487,127.88</u>	<u>1,118,892.29</u>

(1) Corresponde a los costos incurridos en el proyecto inmobiliario Navarra 2 que durante el año 2013 serán transferidos al Fideicomiso Navarra.

(2) Incluye US\$274,012.13 (2013: US\$1,118,892.29) que corresponden a los lotes de terreno del proyecto Entre Bosques que se encuentran pendientes de venta (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.5) y US\$180,237.00 que corresponde a otros inmuebles que son mantenidos por la Compañía para venderse en el giro normal de sus operaciones

Durante el año 2014, los consumos de inventarios fueron reconocidos como costos de ventas por el valor de US\$844880.16 (2013: US\$2,267,641.86).

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de los inventarios:

(Ver cuadro en la página siguiente)

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso Troje Norte	(1)	872,311.17	872,311.17
Fideicomiso Altos de la Colina	(1)	20,200.00	20,000.00
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>		<u>892,511.17</u>	<u>892,311.17</u>
<u>(-) Provisión por deterioro</u>	(2)	(328,418.65)	-
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>		<u>564,092.52</u>	<u>892,311.17</u>

(1) Ver comentarios adicionales en los literales a) y b) de la Nota 1.5.

(2) Corresponde al deterioro de inversiones reconocido en los resultados del periodo que se informa mencionado en los literales a) y b) de la Nota 1.5

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	892,311.17	694,240.12
Adiciones	200.00	198,071.05
Deterioro acumulado de inversiones	(328,418.65)	-
Saldo final	<u>564,092.52</u>	<u>892,311.17</u>

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$15,532.18 (2013: US\$34,305.59) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2014 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2014</u>			<u>Saldo final</u>
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	10,854.10	-	(10,854.10)	-
Beneficios laborales no corrientes	-	1,832.52	-	1,832.52
Pérdidas fiscales	145,080.41	-	(76,241.20)	68,839.21
Subtotal	<u>158,934.51</u>	<u>1,832.52</u>	<u>(87,095.30)</u>	<u>70,691.73</u>
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>34,305.59</u>	<u>407.55</u>	<u>(19,160.97)</u>	<u>15,532.17</u>
Ajuste por cambio de tasa				0.01
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los movimientos del año 2013 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2013			<u>Saldo final</u>
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	14,426.96	10,854.10	(14,426.96)	10,854.10
Pérdidas fiscales	247,412.67	-	(102,332.26)	145,080.41
Subtotal	261,839.63	10,854.10	(116,759.22)	155,934.51
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>57,604.72</u>	<u>2,387.90</u>	<u>(25,687.03)</u>	<u>34,305.59</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

Las proyecciones financieras elaborados por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

13. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales no relacionados	31,807.82	294,142.61
Proveedores locales relacionados (1)	-	65,368.23
Por facturar proveedores locales no relacionados	11,766.00	-
Por facturar proveedores locales relacionados (1)	10,800.00	-
<u>Total acreedores</u>	<u>54,373.82</u>	<u>359,510.84</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 27.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Partes vinculadas (1)	1,255,274.39	1,801,948.97
Préstamos a terceros	-	76,258.57
Anticipos recibidos	179,214.75	86,271.07
Retenciones en la fuente	3,533.96	511.48
Impuesto al valor agregado - ventas	5,896.30	-
Intereses por pagar	141,101.69	142,604.69
<u>Total otras cuentas por pagar</u>	<u>1,585,021.09</u>	<u>2,107,594.78</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 27.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Remuneraciones	7,315.13	12,635.70
Seguridad social	1,750.59	75.32
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>9,065.72</u>	<u>12,711.02</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

Movimiento:	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Saldo inicial</u>	12,711.02	8,664.06
<u>Incrementos por:</u>		
Remuneraciones al personal	160,257.38	4,915.56
Subtotal	172,968.40	13,579.62
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(163,902.68)	(868.60)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>9,065.72</u>	<u>12,711.02</u>

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2011 a 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar por el valor de US\$68,839.21.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Valores reconocidos en otro resultado integral

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 6.54% anual (2013: tasa del 6.54% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la entidad, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$2,292.41 que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2014 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	2014			<u>Saldo final</u>
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	10,420.08	-	(10,420.08)	-
Subtotal	10,420.08	-	(10,420.08)	-
Pasivos por impuestos diferidos	2,292.41	-	(2,292.42)	(0.01)
Ajuste por cambio de tasa				0.01
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>				<u>(0.00)</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>0.0%</u>

Los movimientos del año 2013 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Diferencias temporarias pasivas	2013			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	74,789.85	10,420.08	(74,789.85)	10,420.08
Subtotal	74,789.85	10,420.08	(74,789.85)	10,420.08
Pasivos por impuestos diferidos	16,463.76	2,292.42	(16,463.77)	2,292.41
Total pasivos por impuestos diferidos				2,292.41
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			22.0%

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$4,200.00 dólares al 31 de diciembre del 2014 y 2013 que se encuentra dividido en 4,200 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 por acción.

20. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran reservas patrimoniales por el valor de US\$2,519.91 que corresponden a la reserva legal determinada de conformidad con las políticas mencionadas en la Nota 2.16

21. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades acumulados	219,136.87	175,253.91
(-) Pérdidas acumuladas	(685,945.07)	(685,945.07)
Adopción de las NIIF por primera vez	(1) 129,207.54	129,207.54
Reserva de capital	(1) 176,818.60	176,818.60
Utilidades del año	-	43,882.96
(-) Pérdida del año	(92,154.27)	-
Total resultados acumulados	(252,936.33)	(160,782.06)

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.17

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía no distribuyó dividendos.

De acuerdo a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

22. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta de bienes	(1)	1,021,539.17	2,460,014.05
Servicios	(2)	1,089,396.35	-
<u>Total ingresos ordinarios</u>		<u>2,110,935.52</u>	<u>2,460,014.05</u>

(1) Corresponde a ingresos por la venta de lotes de terreno relacionados con el proyecto Entre Bosques (Ver comentarios adicionales en el literal c de la Nota 1.5)

(2) Corresponde a ingresos por prestación de servicios de construcción.

23. COSTOS DE VENTA

A continuación un resumen de los costos de venta:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Consumo de inventarios	(1)	844,880.16	2,267,641.86
Remuneraciones al personal	(2)	160,007.38	-
Jubilación patronal y desahucio	(2)	2,196.11	-
Otros menores	(2)	502,474.43	-
<u>Total costos operacionales</u>		<u>1,509,558.08</u>	<u>2,267,641.86</u>

(1) Corresponde al costo de los inventarios vendidos mencionados en la Nota 10.

(2) Corresponden a los costos relacionados con servicios de construcción.

24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto:

(Ver cuadro en la página siguiente)

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Remuneraciones al personal	250.00	4,915.56
Honorarios profesionales	741.60	274.40
Arrendamientos operativos	22,566.00	-
Mantenimiento y reparaciones	114.30	-
Servicios públicos	-	2.83
Impuestos contribuciones y otros	1,938.46	5,377.07
Deterioro de otros activos (1)	328,418.65	-
Suministros y materiales	105.62	-
Servicios recibidos de empresas	3,200.00	5,040.00
Otros menores	19,509.83	1,918.40
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>376,844.48</u>	<u>17,528.26</u>

(1) Corresponde a pérdidas por deterioro de sus inversiones en subsidiarias (Ver comentarios adicionales en la Nota 11 y en los literales a) y b) de la Nota 1.5)

25. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por intereses	10,854.09	10,429.08
Otros ingresos	24,708.62	19,838.88
<u>Total otros ingresos</u>	<u>35,562.71</u>	<u>30,267.96</u>

26. OTROS EGRESOS

A continuación un resumen de los otros egresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos por intereses	106,339.79	127,432.95
Otros gastos	178,722.41	2,147.78
<u>Total otros egresos</u>	<u>285,062.20</u>	<u>129,580.73</u>

27. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

- a) El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Activas	861,105.37	187,428.30
Pasivas	912,441.20	1,321,957.78
De ingresos	1,090,934.35	24,847.04
De gastos	438,452.44	151,971.19
Total transacciones con relacionadas	3,302,933.36	1,686,204.31

A continuación un resumen de las transacciones activas con partes relacionadas:

Resumen de transacciones activas:	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Préstamos efectuados a:		
Pomotora Equinoccio S.A.	364,519.19	-
Grupo Internacional Promotor S.A.	227,212.14	-
Fideicomiso Troje Norte	129,104.60	-
Corporación Equinoccio S.A.	73,716.70	-
Fideicomiso Altos de la Colina	22,888.48	-
Negocios Internacionales BWB S.A.	18,543.51	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda	12,720.75	-
Inmobiliaria Cielo S.A.	4,900.00	-
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	3,500.00	-
Diego Soto	4,000.00	-
Compras de derechos fiduciarios:		
Fideicomiso Troje Norte	-	167,428.30
Fideicomiso Altos de la Colina	-	20,000.00
Total operaciones activas	861,105.37	187,428.30

A continuación un resumen de las transacciones pasivas con partes relacionadas:

Resumen de transacciones pasivas:	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Préstamos recibidos de:		
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	199,904.73	882,874.31
Walter Wright	192,720.31	162,650.32
Familia Barra	192,720.30	162,650.31
Esteban Barra	182,221.08	48,000.00
Proinmobiliaria S.A.	92,000.00	-
Mallmed S.A.	52,874.78	-
Irene Perez	-	65,100.93
Telthus Cia. Ltda.	-	681.91
Total operaciones pasivas	912,441.20	1,321,957.78

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de las transacciones de ingresos con partes relacionadas:

Resumen de transacciones de ingresos:	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
<u>Ingresos:</u>		
Garlands - intereses ganados	835,194.22	-
Inmobiliaria Navarra S.A.	213,214.29	-
Fideicomiso Cerros de Cumbaya	28,772.30	-
Negocios Internacionales BWB S.A.	3,800.53	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	2,881.04	-
Fideicomiso Altos de la Colina	1,450.93	-
Fideicomiso Troje Norte	1,638.25	-
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	1,538.00	-
Proinmobiliaria S.A.	1,062.57	-
Otros menores	1,382.22	-
<u>Intereses implícitos :</u>		
Segurvivienda S.A.		10,420.08
Astorgal Cia. Ltda.	-	12,304.23
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	2,122.73
Total operaciones de ingresos	1,090,934.35	24,847.04

A continuación un resumen de las transacciones de gastos con partes relacionadas:

Resumen de transacciones de egresos:	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
<u>Gastos pagados a:</u>		
Walter Wright	65,343.66	32,164.93
Proinmobiliaria S.A.	40,010.13	29,310.13
Fideicomiso Troje Norte	328,257.93	20,531.39
Segurvivienda S.A.	-	20,458.61
Fideicomiso Altos de la Colina	-	18,482.37
Fideicomiso Consultorios II	-	11,531.36
Inmobiliaria rivermiles S.A.	-	10,811.94
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	-	2,699.55
Ignacio Barra	-	1,128.73
Otros menores	160.72	432.32
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	<u>4,680.00</u>	<u>4,419.86</u>
Total operaciones de gastos	438,452.44	151,971.19

- b) El siguiente es un resumen de los saldos pendientes de cobro o pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Valores incluidos en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	52,933.25
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>-</u>	<u>52,933.25</u>

Valores incluidos en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	12,139.00	6,470.00
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	9,520.23	22,765.00
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	4,000.00	-
Diego Soto	4,000.00	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	3,474.25	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	3,912.55	26,995.51
Hosmesur S.A.	3,332.19	3,332.19
Segurvivienda S.A.	1,137.07	-
Fideicomiso Altos de la Colina	-	81,545.45
Fideicomiso Troje Norte	-	5,124.64
Proyecto Chaullabamba	-	1,500.00
Otros menores	1,594.73	771.61
<u>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</u>	<u>43,110.02</u>	<u>148,304.40</u>

Valores incluidos en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proinmobiliaria S.A.	10,800.00	-
Maria Elena Bueno	-	65,100.93
Irene Pérez	-	267.30
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>10,800.00</u>	<u>65,368.23</u>

Valores incluidos en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	482,167.89	1,182,169.03
Proinmobiliaria S.A.	322,083.08	252,640.08
Segurvivienda S.A.	225,044.65	213,487.50
Accionistas	116,188.47	152,883.36
Teresa Viteri	56,971.60	-
Promotora Mellares	50,902.84	-
Otros menores	1,915.86	769.00
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>1,255,274.39</u>	<u>1,801,948.97</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2014 y 2013 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

28. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos Estados financieros separados no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

29. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los Estados financieros separados del año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2015 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los Estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.


Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal


C.P.A. Lorena Arreaga
Contadora general
