

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución de la Compañía.-

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. Desde su constitución a la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía ha efectuado una reforma a sus estatutos para incrementar su capital social a la suma de US\$4,200.00

1.2 Objeto social.-

Los estatutos de la Compañía establecen que su objeto social incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios de todo tipo en el país o en el exterior, su planificación, promoción y publicidad, la adquisición y enajenación a cualquier título, la organización, negociación y desarrollo de proyectos inmobiliarios, etc. .

1.3 Domicilio principal.-

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es el Lote 5 de la Avenida Eugenio Espejo y Avenida Interoceánica ubicada en la Vía Tanda en la ciudad de Quito – Ecuador.

1.4 Fideicomiso Troje Norte.-

VivienSA es propietaria del 50% de los derechos fiduciarios y derechos de beneficiario del "Fideicomiso Troje Norte" cuyo objetivo principal es la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario "Troje Norte". El avance de obra de este proyecto es del 11% al 31 de diciembre del 2012

El valor de los derechos fiduciarios al 31 de diciembre del 2012 y 2011 ascendieron a US\$694,240.12 y US\$1,085,957.50, respectivamente. La disminución del valor de la inversión corresponde principalmente a la decisión adoptada por la Junta del Fideicomiso el 14 de septiembre del 2012 en la cual se aportan pasivos por US\$813,373.27 y activos por US\$408,186.64.

A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en el contrato de constitución del Fideicomiso "Troje Norte":

- a) **Constituyentes:** VivienSA y Ecoproducción en conjunto (50% de participación para cada una de estas compañías).
- b) **Beneficiarios:** VivienSA y Ecoproducción en conjunto. Estas compañías asumirán el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o en caso contrario deberán aportar con los recursos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario "Troje Norte".
- c) **Proyecto inmobiliario:** la lotización y comercialización de terrenos en el proyecto inmobiliario "Troje Norte", estarán a cargo de la compañía Proinmobiliaria S.A.

VIVIENSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- d) Gerencia del proyecto: Estará a cargo de la compañía Inmoequinoccio.
- e) 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.

1.5 Compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa.

Entre noviembre y diciembre del 2011, la Compañía adquirió el 76.9% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa por el valor de US/.769. Este proyecto se encuentra en proceso de liquidación del proyecto inmobiliario Arupos de la Hacienda II ubicado en San Pedro de Taboada (sector Sangolquí de la ciudad de Quito). Durante el año 2012 los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa fueron cedidas a Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.

1.6 Proyecto Entre Bosques

Durante el año 2010, la Compañía inició el proceso de lotización y comercialización de 32 terrenos del proyecto denominado Entre Bosques ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los estados financieros del año 2011, el grado de terminación del proyecto Entre Bosques se encuentra en aproximadamente en un 95%. Para realizar este proyecto, con fecha 30 de diciembre del 2010 la Compañía adquirió un terreno valorado en US\$1,760,052.00 con recursos que provinieron de los accionistas de la Compañía

1.7 Precios de transferencia

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de "precios de transferencia" para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como "partes relacionadas", de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre "partes relacionadas" sean similares a las que se realicen entre "partes independientes". A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". 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 en la elaboración de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

VIVIENSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de VivienSA S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la versión completa de las NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, tal como lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros 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.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos). Los efectos de la adopción de la NIIF y las excepciones y exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros 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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Cambios en las políticas contables

a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:

No hay NIIF o CINIIF que sean aplicables por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2013 que se espere que tengan un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas por el IASB que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2013 y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía:

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-19	Enmienda: Beneficios a empleados - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta	1 de enero del 2013
NIC-27	Revisión: Estados financieros separados - Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC-28	Revisión: Asociadas y acuerdos conjuntos - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de enero del 2013
NIC-32	Enmienda: Guía para la aplicación de instrumentos financieros, compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2013
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF-10	Estados financieros consolidados - Precisa la definición de control en el proceso de consolidación de estados financieros	1 de enero del 2013
NIIF-11	Principios para la presentación de información cuando una entidad tenga participación en acuerdos controlados conjuntamente	1 de enero del 2013
NIIF-12	Divulgaciones de intereses en otras sociedades - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras sociedades	1 de enero del 2013
NIIF-13	Medición de valor razonable - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas	1 de enero del 2013

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las mejoras y enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el periodo contable de su aplicación inicial.

2.3 Cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros separados de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); 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 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

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

VIVIENSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 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.

2.6 Activos financieros

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

a) Reconocimiento inicial 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.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

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 adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes e inversiones disponibles para la venta que se clasifican como activos no corrientes.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el efectivo disponible de la Compañía, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento con plazos inferiores a 90 días.

VIVIENSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes y servicios es de 30 a 90 días que se pueden extender hasta 120 días.

(iii) Otras cuentas por cobrar a corto y largo plazo: Representadas principalmente por cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

d) Medición posterior:

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden 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 para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

e) Inversiones mantenidos para la venta

Corresponden a la participación accionaria en compañías donde no se ejerce el control ni influencia significativa. Por lo general estas inversiones corresponden a participaciones que no superan el 20% del capital social de las entidades receptoras de las inversiones.

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías señalada en el literal b) de la Nota 2.6.

Estas inversiones se miden inicialmente al precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados a su adquisición. Posteriormente se miden al costo de adquisición considerando que: i) estas inversiones no tienen precios establecidos por un mercado activo y, ii) el valor razonable de las inversiones no puede ser medido con fiabilidad.

Los dividendos procedentes de las inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en los resultados cuando surge el derecho legal a recibirlos. Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de los activos financiero son reconocidos en los resultados del periodo en que ocurren.

f) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo 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.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

g) Baja en cuentas de activos financiero

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.

2.7 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

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.

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

b) Pasivos financieros identificados:

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

- (i) Obligaciones financieras a corto y largo plazo: Estas cuentas corresponden a préstamos obtenidos de instituciones del sistema financiero ecuatoriano. Estos créditos fueron obtenidos sobre firmas y generan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero ecuatoriano
- (ii) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El periodo de crédito promedio es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Medición posterior

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

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 con sus acreedores.

d) Baja en cuentas de un pasivo financiero

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

e) 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.

Los costos incurridos en el proyecto inmobiliario Entre Bosques mencionado en la Nota 1.7 son reconocidos como parte de los inventarios de la Compañía bajo el rubro proyectos en construcción.

2.9 Activos fijos

a) Medición inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Equipos de oficina	10%

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10. 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 para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

VIVIENSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 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.

2.12 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios 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 presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

VIVIENSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12.15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios definidos por la leyes laborales Ecuatorianas fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 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, estos beneficios son ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

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 periodo que se pagan.

2.13 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo 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.

VIVIENSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo 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:

A partir del 2010, 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.

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.

VIVIENSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

1) Cálculo del 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 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 23% y 24% respectivamente; 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) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones:

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Cálculo 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.

VIVIENSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2012 y 2011, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta

2.14 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 período 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 período 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 período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.15 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.

Ingresos por prestación de servicios:

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan. Dicho devengamiento se establece en base a la estimación de los costos incurridos y por incurrir por el plazo estimado en que el servicio fue prestado.

Ingresos por venta de bienes:

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes.
- b) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos.
- c) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos.
- d) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- e) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos 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 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.

2.17 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.

2.18 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

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 Socios 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 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 período 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 período que se informa.

VIVIENSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(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.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros 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) Vida útil de activos fijos,

Como se describe en la Nota 2.9, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Deterioro de activos financieros y otros activos

El deterioro de los activos 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 2.11

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Beneficios sociales post-empleo

Las hipótesis empleadas en los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes, tal como se detalla en la Nota 2.12.

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. ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

4.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante Resolución No.06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a preparar sus primeros estados financieros de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre del 2012.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.1).

4.2 Proceso de adopción de las NIIF por primera vez

Los estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron preparados originalmente de conformidad con las NEC (PCGA previos). En cumplimiento de los requerimientos de las NIIF y para propósitos comparativos la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes estados financieros:

a) Estado de situación financiera de apertura emitido el 1 de enero del 2011:

El proceso de conversión de este estado financiero se realizó con base en los requerimientos establecidos en la "NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF". Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, las políticas contables utilizadas en la preparación del estado financiero de apertura fueron las detalladas en la "Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas"

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2011:

En la preparación de estos estados financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la "Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas"

4.3 Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción de las NIIF por primera vez

a) Procedimientos generales:

Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, la "NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF", establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

- 1) Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF
- 2) No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron
- 3) Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF
- 4) Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos

b) Principales modificaciones:

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los estados Financieros de la Compañía:

- 1) Cambios en la presentación de los estados financieros, incluyendo el estado de resultados u otros resultados integrales
- 2) Cambios en las políticas contables y criterios de medición
- 3) Corrección de errores contables en el caso de existir
- 4) Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados financieros

4.4 Prohibiciones a la aplicación retroactiva

a) Estimaciones:

La NIIF-1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA previos (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplicará a los periodos comparativos presentados en los primeros estados Financieros según NIIF.

Estimaciones modificadas:

Excepto por lo mencionado en los numerales 1 a 5 del párrafo 4.6, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus estados Financieros con base en las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.5 Exenciones a la aplicación retroactiva

a) Inversiones en subsidiarias:

La "NIC-27: Estados financieros consolidados y separados" requiere que la Compañía contabilice sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, o, al valor razonable de acuerdo con la "NIC-39: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición"

La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" establece que si una inversión de la Compañía se mide al costo de acuerdo con la "NIC-27: Estados financieros consolidados y separados", medirá esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- 1) al costo determinado de acuerdo con la "NIC-27: Estados financieros consolidados y separados"; o,
- 2) al costo atribuido, que puede ser:
 - a. Su valor razonable a la fecha de transición (determinado de acuerdo con la "NIC-39: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición").
 - b. El valor en libros de las inversiones a la fecha de transición según PCGA previos.

La Compañía puede elegir entre los numerales 1 ó 2 para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Política contable aplicada:

La Compañía optó por aplicar esta exención y utilizó como costo atribuido de las inversiones en subsidiarias, el valor de costo de las inversiones determinado de acuerdo con la "NIC-27: Estados financieros consolidados y separados"

b) Costos financieros:

Con base en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado como apto a partir del 1 de enero del 2009 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2009 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

Política contable aplicada:

La Compañía optó por aplicar esta exención y adoptó como política la capitalización de los costos por préstamos incurridos para la construcción de activos calificados como aptos a partir de la fecha de transición, 1 de enero del 2011.

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.6 Conciliación del patrimonio

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Patrimonio de la Compañía con PCGA previos:</u>	(38.297,17)	78.791,69
1) Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	(89.750,86)	(28.921,20)
2) Baja de activos por impuestos corrientes	(5.900,50)	(9.849,01)
3) Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	78.917,03	119.138,16
4) Reversión de pérdidas por participación en inversiones en subsidiarias	89.666,20	-
5) Impuestos diferidos	56.275,67	31.616,06
<u>Patrimonio de la Compañía con NIIF:</u>	<u>90.910,37</u>	<u>190.775,70</u>

A continuación incluimos las explicaciones de los ajustes reconocidos durante el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía:

1) Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar al 1 de enero del 2011 incluyeron préstamos a partes relacionadas por un valor nominal de US\$325,864.14 que no generaban intereses explícitos. Con base en los planes de cobro proporcionados por la Administración de la Compañía, se calcularon intereses implícitos que ascendieron a US\$28,921.20 al 1 de enero del 2011 y US\$89,750.86 al 31 de diciembre del 2011; esto representó un incremento de los intereses implícitos durante el año 2011 de US\$60,829.66

Con base en las políticas contables adoptadas por la Compañía mencionadas en la Notas 2.6, se procedió a medir las otras cuentas por cobrar a partes relacionadas a su costo amortizado para lo cual al 1 de enero del 2011 reconoció intereses implícitos de US\$28,921.20. Este valor fue registrado como un menor valor de las cuentas por cobrar y una disminución de los resultados acumulados.

Los resultados del 2011, elaborados de acuerdo con las NIIF, reconocen ingresos financieros por US\$27,748.30 provenientes de la actualización financiera de las cuentas por cobrar a partes relacionadas y gastos financieros de US\$88,577.96 que corresponden a intereses implícitos de nuevos préstamos otorgados a partes relacionadas durante el año 2011

2) Baja de activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes que la Compañía mantuvo al 1 de enero del 2011, incluyeron remanentes de retenciones en la fuente originados en los años 2006 al 2009 por un valor de US\$9,849.01.

VIVIENSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Considerando que el Código Tributario establece un plazo de prescripción de 3 años para la utilización de los remanentes de retenciones en la fuente. Por lo tanto, en el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía se procedió a dar de baja activos por impuestos corrientes por el valor de US\$9,849.01 con cargo a los resultados acumulados de la Compañía.

De igual forma, los resultados del año 2011 preparados con base en las NIIF reconocen bajas de activos por impuestos corrientes de US\$5,900.50 que corresponden a retenciones en la fuente cuyo plazo de prescripción venció en el 2011. Los resultados del año 2011 también incluye la reversión de la baja de activos por impuestos corrientes por US\$9,849.01 que la Compañía registró en los resultados de este año preparados con base en PCGA previos.

3) Intereses implícitos en otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar al 1 de enero del 2011 incluyeron préstamos recibidos de partes relacionadas por un valor nominal de US\$929,702.86 que no generaban intereses explícitos. Con base en los planes de pago proporcionados por la Administración de la Compañía, se calcularon intereses implícitos que ascendieron a US\$119,138.16 al 1 de enero del 2011 y US\$78,917.03 al 31 de diciembre del 2011; esto representó una disminución de los intereses implícitos durante el año 2011 de US\$40,221.13.

Con base en las políticas contables adoptadas por la Compañía mencionadas en la Notas 2.6, se procedió a medir las otras cuentas por pagar a partes relacionadas a su costo amortizado para lo cual al 1 de enero del 2011 reconoció intereses implícitos de US\$119,138.16. Este valor fue registrado como un menor valor de las cuentas por pagar y un incremento de los resultados acumulados.

Los resultados del 2011, elaborados de acuerdo con las NIIF, reconocen gastos financieros por US\$79,417.41 provenientes de la actualización financiera de las cuentas por pagar a partes relacionadas e ingresos financieros de US\$39,196.29 que corresponden a intereses implícitos de nuevos préstamos recibidos de partes relacionadas durante el año 2011.

4) Reversión de pérdidas de participación en participación de inversiones en subsidiarias

De acuerdo a la exoneración establecida en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" indicada en el literal a) de la Nota 3.5, la Compañía procedió a medir sus inversiones en subsidiarias al costo de adquisición. Por lo tanto, las pérdidas reconocidas en los resultados del año 2011 preparados según PCGA previos por US\$86,666.20, fueron reversadas en el proceso de adopción de las NIIF.

5) Impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ajustes relacionados con la medición de los activos y pasivos derivados de la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos.

a) Posición neta de impuestos diferidos:

A continuación la composición de la posición neta de impuestos diferidos al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

<u>Posición neta de impuestos diferidos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos	74,016.69	59,607.42
Pasivos por impuestos diferidos	17,741.02	27,991.36
Total diferencias temporarias activas	56,275.67	31,616.06

b) Activos por impuestos diferidos y diferencias temporarias activas:

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos que provienen de las diferencias temporarias activas al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

<u>Cálculo de activos por impuestos diferidos</u>	<u>2011</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2011</u>			<u>2011</u>
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	38,931.33	89,577.97	(27,748.30)	89,750.90
Pérdidas fiscales	239,445.70	3,639.96		243,085.66
Total diferencias temporarias activas	268,366.93	93,217.96	(27,748.30)	332,836.59
Activos por impuestos diferidos a la tasa vigente	59,607.42	22,132.31	(6,669.58)	75,069.14
Ajustes por cambio de tasa de impuesto				(1,063.45)
<u>Activos por impuestos diferidos totales</u>				<u>74,016.69</u>

c) Registro contable de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos

Las variaciones de las cuentas del activo y pasivo por impuestos diferidos ocurridos durante el periodo contable fueron registradas de la siguiente manera:

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	119,136.17	39,196.28	(79,417.42)	78,917.04
Total diferencias temporarias pasivas	119,136.17	39,196.28	(79,417.42)	78,917.04
Pasivos por impuestos diferidos a la tarifa vigente	27,991.36	9,407.11	(19,060.18)	18,338.29
Ajustes por cambio de tasa de impuesto				(897.27)
<u>Pasivo por impuestos diferidos totales</u>				<u>17,741.02</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las variaciones de las cuentas del activo y pasivo por impuestos diferidos ocurridos durante el periodo contable fueron registradas de la siguiente manera:

<u>Registro contable</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
<u>Efectos reconocidos en los resultados del periodo:</u>	<u>2011</u>
- Variación del año en los activos por impuestos diferidos (antes del ajuste por cambio de tasa)	15,472.72
- Variación del año en los pasivos por impuestos diferidos (antes del ajuste por cambio de tasa)	9,653.07
- Ajuste del activo por impuestos diferidos por cambio en la tasa del impuesto a la renta	(1,063.45)
- Ajuste del pasivo por impuestos diferidos por cambio en la tasa del impuesto a la renta	597.27
<u>Impuestos diferidos reconocidos en los resultados del año 2011</u>	<u>24,659.61</u>

4.7 Conciliación del resultado de resultados y otros resultados integrales.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre los resultados previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
<u>Resultado del año 2011 con PCGA anteriores:</u>	<u>2011</u>
	(117,088.86)
1) Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	(60,829.86)
2) Baja de activos por impuestos corrientes	3,948.51
3) Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	(40,221.13)
4) Reversión de pérdidas por participación en inversiones en subsidiarias	89,666.20
5) Impuestos diferidos	24,659.61
<u>Efectos del proceso de adopción de las NIIF</u>	<u>17,223.53</u>
<u>Resultado del año 2011 con NIIF:</u>	<u>(99,865.33)</u>

Ver explicaciones de los numerales 1 a 5 en la Nota 4.6

4.8 Reclasificaciones efectuadas en los estados de situación financiera

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en los estados de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****(Expresado en dólares estadounidenses)**

Cuenta	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	Saldo al 31 de diciembre del 2011	Saldo al 1 de enero del 2011
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	Cuentas por cobrar largo plazo	* 95,327.74	10,663.01
Otras cuentas por pagar a relacionadas	Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	Cuentas por pagar a largo plazo	372,636.30	195,017.87
Cuentas por pagar a largo plazo	Cuentas por pagar a largo plazo	Otras cuentas por pagar: pasivos a la vista	1,206,044.20	325,231.38
Reserva de capital	Reserva de capital	Resultados acumulados: reserva de capital	176,818.60	176,818.60

4.9 Reclasificaciones en el estado de resultados y otros resultados integrales

La administración de la Compañía informa que no se han requerido efectuar reclasificaciones en los estados de resultados y otros resultados integrales al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

4.10 Conciliación del estado de flujos de efectivo

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de flujos de efectivo del año 2011, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

Conciliación	PCGA previos	Diferencia	NIIF
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de operación	(1) (1,366,484.10)	61,677.95	(1,304,806.15)
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de inversión	(1) 92,926.00	(112,835.91)	(19,909.91)
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de financiamiento	(1) 1,280,108.00	51,157.96	1,331,265.96
Flujos de efectivo netos de año	6,549.90		6,549.90
Efectivo y equivalentes al inicio del año 2010 ⁽¹⁾	69,754.49		69,754.49
Efectivo y equivalentes al final del año 2010	76,304.39		76,304.39

(1) Ver explicaciones de los numerales 1 a 5 en la Nota 4.6

VIVIENSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 crédito

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.

La Compañía presta sus servicios principalmente a compañías relacionadas a las que otorga un plazo de crédito que oscila entre 30 y 90 días plazo. Por otro lado, informamos que la Compañía otorga créditos de hasta 120 días plazo a clientes particulares que compran los inmuebles comercializados por la entidad. La Administración de la Compañía ha delegado al departamento de crédito la responsabilidad de evaluar de manera continua la situación financiera de los clientes para establecer cupos y plazos máximos de crédito.

b) 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.

El plan de inversiones ejecutado por la Administración de la Compañía durante los últimos años, provocó que los pasivos financieros superen ampliamente sus activos financieros. Sin embargo, informamos que los accionistas de la Compañía han manifestado su intención de apoyar activamente el desarrollo de los proyectos de Viviensa. Por lo tanto, siempre que se mantenga el apoyo financiero de los accionistas, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2013.

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

c) 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 préstamos recibidos de sus accionistas que no generan intereses explícitos y que al 31 de diciembre del 2011 representan el 2,9% del activo total. El restante 97,1% de los activos de la Compañía provienen principalmente de: i) obligaciones financieras a corto y largo plazo que devengan intereses explícitos a tasas de mercado, ii) préstamos recibidos de accionistas que no generan intereses explícitos y que fueron registrados como pasivos a la vista en el rubro otras cuentas por pagar, iii) préstamos recibidos de partes relacionadas que no generan intereses explícitos registrados en otras cuentas por pagar y, iv) del financiamiento directo recibido de proveedores que no generan costos financieros explícitos y tienen vencimientos entre 60 y 90 días plazo.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Bancos	56,960.42	76,304.39	69,754.49
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>56,960.42</u>	<u>76,304.39</u>	<u>69,754.49</u>

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Clientes relacionados	(1)	51,300.00	-	-
<u>Subtotal</u>		<u>51,300.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2012 y 2011 corresponden principalmente a cartera no vencida.

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2012 y 2011 la Compañía no ha constituido provisiones por deterioro de deudores comerciales.

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>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Relacionadas	(1)	346.812,07	1.058.683,57	300.124,40
Anticipos a proveedores	(2)	139.257,33	17.563,04	4.264,73
Impuesto al valor agregado - compras		7.025,27	281,40	281,40
Deudores varios		8.126,20	10.255,52	2.851,20
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>501.220,87</u>	<u>1.086.783,53</u>	<u>307.521,73</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

(2) Corresponden a anticipos entregados a proveedores relacionados con el proyecto inmobiliario Entre Bosques mencionada en la Nota 1.6. La Administración de la Compañía estima que estas provisiones serán liquidadas durante el primer semestre del 2013.

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>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Retenciones en la fuente		2.187,98	687,98	5.900,50
Anticipos del impuesto a la renta		18.650,32	14.581,84	6.593,24
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>20.838,30</u>	<u>15.269,82</u>	<u>12.493,74</u>

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	15,269.82	12,493.74
Retenciones en la fuente	1,587.37	687.98
Anticipos del impuesto a la renta	18,650.32	14,581.84
Subtotal	35,507.51	27,763.56
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(14,581.84)	(6,593.24)
Bajas de impuestos	(87.37)	(5,900.50)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>20,838.30</u>	<u>15,269.82</u>

INVENTARIOS

A continuación un resumen de los inventarios:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Obras en construcción	(1)	2,311,909.92	2,094,680.15	1,806,731.14
<u>Total inventarios</u>		<u>2,311,909.92</u>	<u>2,094,680.15</u>	<u>1,806,731.14</u>

(1) Corresponden a los costos incurridos en el Proyecto inmobiliario Entre Bosques mencionado en la Nota 1.6, el cual se encuentra concluido en un 95% a la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos. La Administración estima que este proyecto concluirá y se liquidará en el año 2013.

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las cuentas por cobrar a largo plazo:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Préstamos a relacionadas	(1)	-	95,327.74	10,663.01
Subtotal		-	95,327.74	10,663.01

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

/
12. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Equipo de oficina y comunicación	2,363.68	2,363.68	2,363.68
Subtotal	2,363.68	2,363.68	2,363.68
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(2,363.68)</u>	<u>(2,327.29)</u>	<u>(2,090.92)</u>
<u>Total activos fijos:</u>	<u>-</u>	<u>36.39</u>	<u>272.76</u>

Movimientos de los activos fijos:

Los movimientos de los activos fijos se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	36.39	272.76
Depreciación del año	(36.39)	(236.37)
<u>Total activos fijos</u>	<u>(0.00)</u>	<u>36.39</u>

13. INVERSIONES EN ACCIONES

A continuación un resumen de las inversiones en acciones:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Hospital de los Valles Hodevalles S.A. (1)	-	72,589.00	79,188.00
<u>Total inversiones en acciones</u>	<u>-</u>	<u>72,589.00</u>	<u>79,188.00</u>

- (1) Corresponden a acciones en el Hospital de los Valles Hodevalles S.A. que fueron vendidas durante al año 2012 a su valor nominal.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación un resumen de las inversiones en asociadas:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Fideicomiso Troje Norte	(1)	694,240.12	1,085,188.50	1,082,617.87
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	(2)	-	769.00	-
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>		<u>694,240.12</u>	<u>1,085,957.50</u>	<u>1,082,617.87</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4.

(2) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5.

Movimientos de las inversiones en asociadas:

Los movimientos de las inversiones en asociadas se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	1,085,957.50	1,082,617.87
Adiciones	-	3,339.63
Ventas y disminuciones	(391,717.38)	-
Saldo final	<u>694,240.12</u>	<u>1,085,957.50</u>

15. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos	57,604.72	74,016.69	59,607.42
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>57,604.72</u>	<u>74,016.69</u>	<u>59,607.42</u>

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2012 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****(Expresado en dólares estadounidenses)**

Diferencias temporarias activas	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	89,750.90	3,940.90	(79,264.84)	14,426.96
Pérdidas fiscales	243,086.68	4,326.99	-	247,412.67
Subtotal	332,836.58	8,267.89	(79,264.84)	261,839.63
Activos por impuestos diferidos	74,016.69	1,901.61	(18,230.91)	57,687.39
Ajuste por cambio de tasa				(82.67)
Total activos por impuestos diferidos				57,604.72

Los movimientos del año 2011 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	28,931.23	88,577.97	(27,748.30)	89,750.90
Pérdidas fiscales	239,446.70	3,639.98	-	243,086.68
Subtotal	268,366.93	92,217.95	(27,748.30)	332,836.58
Activos por impuestos diferidos	59,607.42	22,132.31	(6,669.59)	75,069.14
Ajuste por cambio de tasa				(1,063.45)
Total activos por impuestos diferidos				74,016.69

16. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación un resumen de las obligaciones financieras:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
		2012	2011	2011
Banco del Pichincha S.A.	(1)	-	539,137.84	-
Banco Solidario S.A.	(2)	-	-	160,920.95
Subtotal		-	539,137.84	160,920.95

- (1) Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a la porción corriente de un préstamo de US/.1.154.384 recibido del Banco Pichincha con vencimientos en el año 2012, 2013 y 2014. Este préstamo se encuentra sujeto a la tasa de interés del 9% anual y garantizado con el inmueble de propiedad del "Fideicomiso Troje Norte". Crédito cancelado totalmente durante el año 2012.

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2010 correspondió al 50% de la porción corriente de un préstamo que el Banco Solidario otorgó a las compañías Viviensa y Ecoproducción por el valor de US/.2.040.830 pagaderos en cuotas semestrales a partir del 19 de enero del 2009 hasta el 19 de julio del 2014; este crédito está sujeto a una tasa de interés reajutable del 9% anual y garantizado con el inmueble de propiedad del "Fideicomiso Troje Norte". Crédito cancelado totalmente durante el año 2011

17. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales - no relacionados	(1)	19,656.39	17,484.00	1,170,159.43
<u>Total acreedores comerciales</u>		<u>19,656.39</u>	<u>17,484.00</u>	<u>1,170,159.43</u>

- (1) El saldo de los acreedores comerciales al 1 de enero del 2011 incluye un pasivo originado por la compra del terreno donde se desarrolla el proyecto Entre Bosques. Este pasivo fue cancelado e su totalidad durante el año 2011 con recursos provenientes de sus accionistas.

18. 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>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Partes vinculadas	(1)	1,998,099.72	1,663,900.11	909,546.88
Anticipos de clientes	(2)	1,437,941.81	1,185,357.22	119,830.02
Retenciones en la fuente		2,703.57	4,026.79	2,329.46
Impuesto al valor agregado - ventas		6,000.00	804.15	-
Intereses por pagar		83,849.83	79,082.97	51,747.04
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>3,528,594.93</u>	<u>2,933,171.24</u>	<u>1,083,153.40</u>

- (1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.
- (2) Corresponden principalmente a anticipos recibidos de clientes del Proyecto inmobiliario Entre Bosques que se menciona en la Nota 1.6

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

19. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones	8,597.34	-	-
Seguridad social	66.72	66.76	69.78
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>8,664.06</u>	<u>66.76</u>	<u>69.78</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

<u>Movimiento:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Saldo inicial</u>	56.76	69.78
Gastos de nómina del año	4,306.17	3,684.90
<u>Subtotal</u>	<u>4,362.93</u>	<u>3,754.68</u>
Pagos de nómina del año	4,301.13	(3,697.92)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>8,664.06</u>	<u>66.76</u>

20. 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 2009 a 2012 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2012 y 2011, la Compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar de US\$247,412.67

c) Pasivos por impuestos corrientes

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos corrientes:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Pasivos por impuestos corrientes	18,650.32	14,581.84	6,593.24
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>18,650.32</u>	<u>14,581.84</u>	<u>6,593.24</u>

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	14,581.84	6,593.24
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	18,650.32	14,581.84
Subtotal	33,232.16	21,175.08
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corriente	(14,581.84)	(6,593.24)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>18,650.32</u>	<u>14,581.84</u>

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente (incluye diferencias temporarias)

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2012 y 2011:

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	48,890.49	(109,943.10)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Partidas que reducen la base fiscal		
Ingresos no gravados en este periodo fiscal	(33,799.88)	(31,173.63)
Reversión de diferencias temporarias activas	(79,264.84)	-
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
Gastos no deducibles en este periodo fiscal	3,940.90	98,380.05
Reversión de diferencias temporarias pasivas	37,927.04	82,327.73
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	(2,701.16)	(739.43)
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	20,710.46	5,991.76
Base imponible	(4,326.96)	44,843.38
Impuesto a la renta corriente	-	10,762.41
Impuesto a la renta mínimo	18,650.32	14,581.84
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>18,650.32</u>	<u>14,581.84</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>38.2%</u>	<u>13.3%</u>

f) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	18,650.32	14,581.84
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 15)	16,329.30	(15,472.72)
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 15)	82.67	1,063.45
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos (Ver Nota 23)	(949.25)	(9,653.07)
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 23)	(338.00)	(597.27)
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>33,775.05</u>	<u>(10,077.77)</u>

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

21. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las obligaciones financiera a largo plazo:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Bancos locales:</u>				
Banco del Pichincha	(1)	-	615,245.84	-
Banco Solidario S.A.	(1)	-	-	594,168.43
<u>Total obligaciones financieras a largo plazo</u>		<u>-</u>	<u>615,245.84</u>	<u>594,168.43</u>

(1) Ver comentarios en la Nota 16.

22. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las deudas con partes relacionadas a largo plazo:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Partes relacionadas locales	(1)	-	372,636.30	195,017.87
<u>Total deudas con partes relacionadas a largo plazo</u>		<u>-</u>	<u>372,636.30</u>	<u>195,017.87</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 33.

23. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos diferidos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Pasivos por impuestos diferidos	16.453,76	17.741,02	27.991,36
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>	<u>16.453,76</u>	<u>17.741,02</u>	<u>27.991,36</u>

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2012 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 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Diferencias temporarias pasivas	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	78.917,04	33.799,85	(37.927,04)	74.789,85
Subtotal	78.917,04	33.799,85	(37.927,04)	74.789,85
Pasivos por impuestos diferidos	17.741,02	7.773,97	(8.723,22)	16.791,77
Ajuste por cambio de tasa				(338,01)
Total pasivos por impuestos diferidos				16.453,76

Los movimientos del año 2011 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	119.138,17	39.196,29	(79.417,42)	78.917,04
Subtotal	119.138,17	39.196,29	(79.417,42)	78.917,04
Pasivos por impuestos diferidos	27.991,36	9.407,11	(19.060,18)	18.338,29
Ajuste por cambio de tasa				(597,27)
Total pasivos por impuestos diferidos				17.741,02

24. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero de:
	2012	2011	2011
Activos financieros:			
Electivo y equivalentes	56.960,42	76.304,39	69.754,49
Deudores comerciales	51.300,00	-	-
Otras cuentas por cobrar	358.879,17	1.068.939,06	302.975,57
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	95.327,74	10.663,01
Instrumentos de patrimonio	-	72.589,00	79.188,00
Total activos financieros corrientes	467.139,59	1.313.160,19	462.581,07
Pasivos financieros:			
Obligaciones financieras a corto plazo	-	539.137,84	160.920,95
Cuentas por pagar comerciales	19.656,39	17.484,00	1.170.159,43
Otras cuentas por pagar	2.081.949,55	1.742.983,08	961.293,92
Obligaciones financieras a largo plazo	-	615.245,84	594.168,43
Partes relacionadas a largo plazo	-	372.636,30	195.017,87
Total pasivos financieros corrientes	2.101.605,94	3.287.487,06	3.081.560,60
Posición neta de instrumentos financieros	-1.634.466,35	-1.974.326,87	-2.618.979,53

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

25. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$4,200 dólares al 31 de diciembre del 2012 y 2011. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 4,200 participaciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

26. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Los aportes para futuras capitalizaciones de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 ascendieron a US\$300,000. Estos valores fueron reconocidos como aportes para futuras capitalizaciones considerando que:

- a) La Junta General de Accionistas del 20 de diciembre del 2010 aprobó que estos valores sean transferidos a la cuenta aportes para futuras capitalizaciones
- b) No se tiene previsto la cancelación de estos valores en el corto y mediano plazo.

La Administración de la Compañía estima que estos valores serán capitalizados durante el año 2013 o 2014.

27. RESERVAS

Las reservas de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 por US\$2,519.91, corresponden a la reserva legal calculada de conformidad con lo mencionado en la Nota 2.17

28. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Utilidades acumuladas - distribuibles	34.798,77	34.798,77	34.798,77
(-) Pérdidas acumuladas	(556.634,45)	(439.545,59)	(341.323,96)
Reserva de capital	176.818,60	176.818,60	176.818,60
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	129.207,54	129.207,54	111.984,01
Utilidad del año - distribuibles	11.144,52	-	-
(-) Pérdida del año	-	(117.088,86)	(98.221,63)
Total resultados acumulados	(204.665,02)	(215.809,54)	(115.944,21)

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.18.

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

A partir del año 2011, 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.

29. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Prestación de servicios	100,000.00	31,686.51
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>100,000.00</u>	<u>31,686.51</u>

30. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los costos operativos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones al personal	4,306.17	3,684.90
Honorarios profesionales	5,750.00	-
Impuestos, contribuciones y otros	8,220.80	3,344.83
Otros menores	1,070.01	312.63
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>19,346.98</u>	<u>7,342.36</u>

31. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses financieros	113,246.10	55,168.60
Otros ingresos	2,701.16	736.43
<u>Total otros ingresos</u>	<u>115,947.26</u>	<u>55,905.03</u>

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

32. OTROS GASTOS

A continuación un resumen de otros gastos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses	131.480,27	184.283,08
Otros gastos	20.220,44	5.942,20
<u>Total otros gastos</u>	<u>151.680,71</u>	<u>190.195,28</u>

33. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012 y 2011, 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.

<u>Operaciones activas</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Préstamos efectuados a:</u>			
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	Filial	204.877,96	188.809,08
Fideicomiso Troje Norte	Constituyente	55.000,00	20.000,00
Inmobiliaria Equinoccio Imoequinoccio S.A.	Filial	30.616,93	122.071,00
Astorgal Cia. Ltda.	Filial	20.000,00	115.346,57
Fideicomiso Altos de la Colina	Constituyente	9.633,55	7.000,00
Mallmed S.A.	Filial	8.000,00	-
Walter Wright	Accionista	7.607,97	125.696,05
Miguel Barra	Accionista	7.000,00	3.299,50
Proinmobiliaria S.A.	Filial	3.062,21	18.000,00
Ignacio Barra	Accionista	2.837,90	27.000,00
Fideicomiso Plaza del Rancho	Filial	1.633,25	-
Ecoproducción	Participe negocio	-	608.909,53
Fideicomiso Hacienda La Paz	Constituyente	-	15.000,00
Fideicomiso Viñas del Clíche	Constituyente	-	193.619,26
Hosmesur S.A.	Filial	-	3.332,19
Inmobiliaria Cielo inocio S.A.	Filial	-	37.500,00
Sensuies S.A.	Filial	-	64.089,49
<u>Costos de proyectos</u>			
Inmobiliaria Equinoccio Imoequinoccio S.A.	Filial	-	33.600,00
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	Filial	-	4.076,24
Proinmobiliaria S.A.	Filial	-	83.507,75
Walter Wright	Accionista	-	80.920,48
<u>Aportes efectuados en:</u>			
Fideicomiso Troje Norte	Constituyente	10.513,76	-
<u>Total operaciones activas</u>		<u>360.773,53</u>	<u>1.748.777,14</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Operaciones pasivas:	Relación:	Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Préstamos recibidos de:			
Fideicomiso Troje Norte	Constituyente	461.274,78	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	Filial	343.409,09	193.605,94
Walter Wright	Accionista	34.603,74	440.013,00
Miguel Barra	Accionista	14.048,44	440.013,00
Ecoproducción	Participe negocio		113.606,93
Inmobiliaria Navarra S.A.	Filial		113.595,93
Maria Elena Bueno	Pariente		100.000,00
Total operaciones pasivas		853.336,05	1.400.833,80

Operaciones de ingresos:	Relación:	Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Servicios prestados:			
Fideicomiso RSF Flujos	Constituyente	50.000,00	-
Fideicomiso Plaza del Rancho	Constituyente	50.000,00	-
Fideicomiso Bosques de Auqui Chico	Constituyente	-	26.504,71
Ventas de bienes			
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa	Constituyente	-	1.870,00
Intereses ganados			
Fideicomiso Altos de la Colina	Constituyente	-	675,00
Dividendos recibidos			
Hospital de los Valles Hodevalles	Control	2.701,16	739,43
Venta de derechos fiduciarios			
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	Filial	770,00	
Fideicomiso troje Norte	Constituyente	-	2.570,63
Intereses implícitos :			
Ecoproducción	Participe negocio	49.017,64	20.557,13
Fideicomiso Viña del Chiche	Constituyente	14.783,38	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	Filial	11.531,36	6.124,87
Inmobiliaria Rivermules S.A.	Filial	10.811,94	-
Fideicomiso Altos de la Colina	Constituyente	10.327,82	-
Astorgal Cia. Ltda.	Filial	9.532,77	-
Sensutes S.A.	Filial	2.537,74	-
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	Filial	1.636,36	-
Familia Barra	Accionista	1.172,93	1.066,30
Ingacio Barra	Accionista	1.128,73	-
Fideicomiso Troje Norte	Constituyente	-	39.196,26
Otros menores		764,43	
Total operaciones de ingresos		216.716,26	99.304,33

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Operaciones de gastos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Intereses implícitos :</u>			
Ecoproducción	Participe negocio	-	49.017,84
Proinmobiliaria S.A.	Filial	-	40.950,80
Fideicomiso Viña del Chiche	Constituyente	-	14.783,38
Sensuities S.A.	Filial	-	2.537,74
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	Filial	-	1.836,36
Fideicomiso Troje Norte	Constituyente	18.664,90	-
Segurvivienda S.A.	Filial	18.598,73	37.563,56
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	Filial	2.122,73	-
Astorgal Cia. Ltda.	Filial	1.818,17	20.018,83
Otros menores		663,41	1.487,08
<u>Intereses Explícitos:</u>			
Walter Wright (incluidos en inventarios)	Accionista	94.685,88	7.245,34
Proinmobiliaria S.A.	Filial	32.757,96	-
Maria Elena Bueno Villacorta	Pariente	4.416,00	8.000,00
<u>Gastos pagados a:</u>			
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	Filial	1.092,40	-
<u>Remuneraciones al prsonal clave</u>			
	Administradores	3.894,38	3.387,91
<u>Total operaciones de gastos</u>		<u>178.714,55</u>	<u>186.628,64</u>
<u>Total operaciones con relacionadas</u>		<u>1.609.540,39</u>	<u>3.432.543,91</u>

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son equiparables a otras transacciones efectuadas con terceros.

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Fideicomiso Plaza del Rancho	51.300,00	-	-
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>51.300,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

A continuación los saldos que la Compañía mantiene pendientes de cobro incluidos en el rubro otras cuentas por cobrar:

VIVIENSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****(Expresado en dólares estadounidenses)**Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Ecoproducción	147,428.30	784,020.30	205,571.27
Astorgal Cia. Ltda.	135,346.57	-	-
Inmobiliaria Equinoccio Immoequinoccio S.A.	23,350.00	16,363.64	-
Sensuities S.A.	17,079.30	26,174.81	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	16,649.83	-	80,708.63
Fideicomiso Viñas del Chiche	-	178,835.88	-
Familia Barra	1,975.34	11,729.31	-
Fideicomiso Hacienda La Paz	-	14,415.98	-
Otros menores	6,923.63	27,143.62	13,844.47
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	350,752.97	1,058,683.54	300,124.37

A continuación los saldos que la Compañía mantiene pendientes de cobro incluidos en el cuentas por cobrar a largo plazo:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Astorgal Cia. Ltda.	-	95,327.74	10,663.01
Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo	-	95,327.74	10,663.01

A continuación los saldos que la Compañía mantiene pendientes de cobro incluidos en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Accionistas	782,701.15	1,206,044.20	325,231.38
Proinmobiliaria S.A.	349,207.12	333,207.12	374,151.49
Fideicomiso Troje Norte	313,433.28	-	-
Segurvivienda S.A.	204,585.05	-	189,648.31
Fideicomiso Consultorios II	115,313.61	-	-
Fideicomiso Altos de la Colina	103,278.25	-	-
Maria Elena Bueno	100,000.00	100,000.00	-
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	13,724.00	-	-
Ignacio Barra	11,287.27	-	-
Walter Wright	-	6,634.11	-
Dra. Alexandra Veintimilla	4,568.99	18,014.68	20,515.70
Total otras cuentas por pagar a relacionadas	1,998,099.72	1,663,900.11	909,546.88

A continuación los saldos que la Compañía mantiene pendientes de cobro incluidos en el rubro deudas con partes relacionadas a largo plazo:

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Segurvivienda	-	185,987.31	185,987.31
Fideicomiso Troje Norte	-	186,648.99	-
Walter Wright	-	-	9,030.56
Cuentas por pagar a relacionadas a largo plazo	-	372,636.30	195,017.87

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2012 y 2011 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables o cuentas de dudoso cobro sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de mayo del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

35. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 10 de mayo del 2013 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.


 Ldo. Juan Carlos Cevallos
 Representante legal


 C.P.A. Lorena Areaga
 Contadora general
