

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los Estados financieros separados

Abreviaturas usadas:

Compañía / VivienSA	-	VivienSA S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Proyecto Entre Bosques.-

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

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía concluyó la entrega de 22 terrenos a sus respectivos beneficiarios. La Administración de la Compañía informa que los 10 terrenos restantes serán entregados durante el primer semestre del año 2014.

d) 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" por el valor de US/.769.

Durante el año 2012, estos derechos fiduciarios fueron cedidos a Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A. a su valor en libros.

1.6 Precios de transferencia

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente establece el régimen de "precios de transferencia" cuyo objetivo principal consiste en regular con fines tributarios las transacciones efectuadas entre partes relacionadas. Este régimen establece que las transacciones realizadas entre partes relacionadas, deben efectuarse en condiciones similares a las transacciones que se realizan entre partes independientes. Con estos antecedentes informamos que la Administración de la Compañía se encuentra revisando los precios y demás condiciones pactados en las transacciones efectuadas con partes relacionadas.

La Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". La Compañía tampoco ha contratado profesionales independientes para la elaboración de un estudio y/o anexo 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 por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos Estados financieros separados:

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

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

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

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

La última modificación a los estatutos sociales de la Compañía se efectuó el 19 de marzo del 2012 con el objetivo de efectuar varias reformas a sus estatutos sociales. Con fecha 26 de enero del 2001 se efectuó el último incremento de su capital social a la suma de US\$4,200.00

1.2 Objeto social.

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

1.3 Domicilio principal.

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

1.4 Empresa en marcha

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Sin embargo, informamos que el patrimonio de Viviensa tiene un saldo negativo de US\$1,97,648.86; en estas circunstancias, la legislación societaria vigente en el Ecuador establece que en caso de no existir un incremento de capital social durante el año 2014, la Superintendencia de Compañías puede iniciar el proceso de disolución y liquidación anticipada de la empresa.

1.5 Inversiones en derechos fiduciarios

a) Fideicomiso Troje Norte.-

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en derechos fiduciarios por el valor de US\$892,311.17 (2012: US\$694,240.12). De este valor, US\$872,311.17 corresponden al 100% de los derechos de beneficiario del fideicomiso "Troje Norte".

El "Fideicomiso Troje Norte" se constituyó con el objetivo principal de construir y comercializar lotes de terreno del proyecto inmobiliario "Troje Norte" ubicado en el sector sur de la ciudad de Quito. Al 31 de diciembre del 2013, el avance de obra de este proyecto es del 64.52%.

A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en los estatutos vigentes del Fideicomiso "Troje Norte":

- Constituyentes: Viviensa y Ecoproducción en conjunto (50% de participación para cada una de estas compañías).

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Beneficiarios:** Con 26 de diciembre del 2013, la Compañía adquirió el 50% de los derechos de beneficiario del fideicomiso "Troje Norte" por el valor de US\$167,428.30; por lo tanto, VivienSA asumirá el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o, en caso contrario, deberá aportar con los recursos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario "Troje Norte".
- **Proyecto inmobiliario:** la lotización y comercialización de terrenos en el proyecto inmobiliario "Troje Norte", están a cargo de la compañía Proinmobiliaria S.A.
- **Gerencia del proyecto:** Está a cargo de Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.
- **Punto de equilibrio:** condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

b) **Fideicomiso Altos de la Colina.-**

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en derechos fiduciarios por el valor de US\$892,311.17 (2012: US\$694,240.12). De este valor, US\$20,000.00 corresponden al 100% de los derechos de beneficiario del fideicomiso "Altos de la Colina".

El "Fideicomiso Altos de la Colina" se constituyó con el objetivo principal de construir y comercializar viviendas habitacionales en el proyecto inmobiliario "Altos de la Colina" ubicado en el sector sur de la ciudad de Quito. Al 31 de diciembre del 2013, el avance de obra de este proyecto es del 54.35%.

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

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

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	7.504,88	56.960,42
Deudores comerciales	7	116.530,78	51.300,00
Otras cuentas por cobrar	8	164.853,63	501.220,87
Activos por impuestos corrientes	9	16.158,98	20.838,30
Inventarios	10	1.118.892,29	2.311.909,92
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.423.940,56	2.942.229,51
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en derechos fiduciarios	11	892.311,17	694.240,12
Activos por impuestos diferidos	12	34.305,59	57.604,72
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		926.616,76	751.844,84
TOTAL ACTIVOS		2.350.557,32	3.694.074,35
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores comerciales	13	359.510,84	19.656,39
Otras cuentas por pagar	14	2.107.583,78	3.528.594,93
Obligaciones laborales	15	12.711,02	8.664,06
Pasivos por impuestos corrientes	16	19.457,31	18.650,32
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.499.264,95	3.575.565,70
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	17	2.292,41	16.453,76
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		2.292,41	16.453,76
TOTAL PASIVOS		2.501.557,36	3.592.019,46
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	18	4.200,00	4.200,00
Aportes para futuras capitalizaciones	19	-	300.000,00
Reservas	20	2.519,91	2.519,91
Resultados acumulados	21	(157.719,95)	(204.665,02)
TOTAL PATRIMONIO		(151.000,04)	102.034,89
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2.350.557,32	3.694.074,35


Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal


C.P.A. Lorena Arreaga
Contadora general

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2013	2012
Ingresos ordinarios	22	2.460.014,05	100.000,00
Costos de venta	10	(2.267.641,86)	-
Utilidad bruta		<u>192.372,19</u>	<u>100.000,00</u>
Gastos Administrativos	23	(17.519,26)	(19.346,98)
Utilidad operativa		<u>174.852,93</u>	<u>80.653,02</u>
Otros ingresos	24	30.267,96	115.947,28
Otros egresos	25	(129.580,73)	(151.680,71)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		<u>75.540,16</u>	<u>44.919,57</u>
Impuesto a la renta	16	(28.595,09)	(33.775,05)
Utilidad (Pérdida) Neta		<u>46.945,07</u>	<u>11.144,52</u>
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u>46.945,07</u>	<u>11.144,52</u>
Ganancias (pérdidas) por acción		11,18	2,65

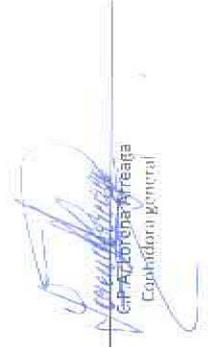

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal


C.P.A. Lorena Areaga
Contadora general

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
			Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Reserva de capital	Adopción de NIIF por primera vez	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012	4,200,00	300,000,00	2,519,91	176,818,60	(404,746,82)	129,207,54	(117,088,86)	90,910,17
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	(117,088,86)	-	117,088,86	-
Utilidad (pérdida) neta del año 2012	-	-	-	-	-	-	11,144,52	11,144,52
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	4,200,00	300,000,00	2,519,91	176,818,60	(571,835,68)	129,207,54	11,144,52	102,054,89
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	11,144,52	-	(11,144,52)	-
Aumento (disminución) de capital social	-	(300,000,00)	-	-	-	-	46,945,07	(300,000,00)
Utilidad (pérdida) neta del año 2013	-	-	-	-	-	-	46,945,07	46,945,07
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	4,200,00	-	2,519,91	176,818,60	(510,691,16)	129,207,54	46,945,07	(151,000,04)


 Ledo: Juan Carlos Cavallo
 Representante legal


 Coordinador General

VIVIENSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	990.414,75	305.387,12
Efectivo pagado a proveedores	(488.549,65)	(226.536,85)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(868,60)	4.301,13
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	14.563,92	1.033.635,11
Efectivo pagado por intereses	(81.094,09)	(114.277,41)
Efectivo recibido por intereses	10.429,08	113.064,69
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(13.971,00)	(20.150,34)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	17.691,10	(17.337,87)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	448.615,51	1.078.103,58
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo procedente de la venta de activos fijos	-	(34.736,95)
Efectivo procedente de la venta de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	464.306,38
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en instrumentos de patrimonio	(198.071,05)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	(198.071,05)	429.570,43
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	-	(539.137,84)
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras lp	-	(618.245,84)
Efectivo utilizado para el pago de partes vinculadas	-	(372.636,30)
Efectivo procedente de aportes para futuras capitalizaciones	(300.000,00)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	(300.000,00)	(1.527.019,98)
Flujos de efectivo netos del año	(49.455,54)	(19.343,97)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	56.960,42	76.304,39
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	7.504,88	56.960,42


Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal


C.P.A. Lorena Arfeaga
Contadora general

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO; CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	46.945,07	11.144,52
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	-	34.772,34
Amortización de activos intangibles	-	-
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	9.137,78	15.124,71
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(63.230,78)	(51.300,00)
Otras cuentas por cobrar	336.367,24	585.562,65
Activos por impuestos corrientes	4.679,32	(5.568,48)
Inventarios	1.193.017,63	(217.229,77)
Otros activos no corrientes	-	95.327,74
Cuentas por pagar comerciales	339.854,45	2.172,39
Otras cuentas por pagar	(1.421.009,15)	595.423,70
Obligaciones laborales	4.046,96	8.607,30
Pasivos por impuestos corrientes	806,99	4.068,48
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	448.615,51	1.078.105,58


 Lcdo. Juan Carlos Cevallos
 Representante legal


 C.P.A. Lorena Arreaga
 Contadora general

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los Estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012; 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 2013 y 2012.

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

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

2.2 Cambios en las políticas contables

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

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2013 que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados financieros separados de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

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

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-19	Mejoras. Tratamiento contable de las aportaciones de los empleados al contabilizar los planes de beneficios defiridos	1 de julio del 2014
NIC-36	Mejoras. Revelación de montos recuperables de activos no financieros	1 de enero del 2014
NIC-39	Mejoras. Razones para interrumpir la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2014
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
CINIIF-21	Gravámenes. Aclara los criterios de reconocimiento de un pasivo y sus revelaciones	1 de enero del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2010 - 2012	1 de julio del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2011 - 2013	1 de julio del 2014

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

2.4 Efectivo y equivalentes

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

2.5 Activos financieros

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

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de emisión de los Estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Medición inicial y posterior:

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

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar 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 cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

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

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra el efectivo disponible de la Compañía.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre los bienes vendidos es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.

e) 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.

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

2.6 Pasivos financieros

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

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

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

c) Medición inicial y posterior de pasivos financieros medidos al costo

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

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

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

d) Pasivos financieros identificados:

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

- (i) Obligaciones financieras a corto plazo: Corresponden a préstamos obtenidos en entidades del sistema financiero ecuatoriano que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado.
- (ii) Acreeedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

(iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado del inventario menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. Los inventarios son valuados con el método del costo promedio ponderado y 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.

2.8 Inversiones en subsidiarias

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

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

2.9 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 el 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.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.10 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 clasifica de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. La Compañía mantiene principalmente un plan 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).

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.

2.11 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 durante el año en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(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:

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

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

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

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

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

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

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23% 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) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

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

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

Para el año 2013, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado (2012: con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta).

2.12 Impuestos diferidos

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

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

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

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 período 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.

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

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

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

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

2.14 Costos y gastos

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

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Como norma general en los Estados financieros separados no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 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.

2.16 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

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

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

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

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

c) Resultados acumulados: reserva de capital

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

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

2.17 Dividendos

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados financieros separados y sus notas relacionadas.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones. En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

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

a) Valoración de inversiones en derechos fiduciarios

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

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

b) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.9.

c) 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.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	7,504.88	56,960.42
Deudores comerciales	116,530.78	51,300.00
Otras cuentas por cobrar	163,328.38	354,938.27
<u>Total activos financieros</u>	<u>287,364.04</u>	<u>463,198.69</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreedores comerciales	359,510.84	19,656.39
Otras cuentas por pagar	2,020,803.23	2,081,949.55
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>2,380,314.07</u>	<u>2,101,605.94</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros</u>	<u>-2,092,950.03</u>	<u>-1,638,407.25</u>

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

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

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

a) Riesgo de mercado

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

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios no significativos en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

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

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

b) Riesgo de 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.

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US\$2,092,950.03 (2012: US\$1,638,407.25). Durante el año 2013, la Junta General de Accionistas decidió disminuir sus aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$300.000.00, los cuales fueron registrados como pasivos a la vista en el rubro otras cuentas por pagar. Los resultados favorables del año 2013 y la disminución de los aportes para futuras capitalizaciones contribuyeron significativamente para obtener esta posición financiera. Durante el año 2013 la compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Por otro lado, la Administración informa que los accionistas han manifestado su intención de seguir apoyando financieramente para que la Compañía continúe como empresa en marcha. Por lo tanto, siempre que los accionistas mantengan su apoyo financiero, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2014.

d) Riesgo de capital

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

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran un patrimonio negativo por el valor de US\$97,648.86. Con este antecedente informamos que los activos de la Compañía provienen principalmente de las siguientes partidas: i) financiamiento recibido de acreedores comerciales que no generan costos financieros explícitos y tienen vencimientos entre 30 y 90 días plazo, ii) préstamos recibidos de los accionistas y partes relacionadas que devengan costos financieros explícitos incluidos en el rubro otras cuentas por pagar; los intereses devengados no cancelados se muestran en el rubro otras cuentas por pagar, iii) otros préstamos recibidos que no devengan costos financieros incluidos en el rubro otras cuentas por pagar, iv) obligaciones laborales a corto plazo que no generan costos financieros, y, v) pasivos por impuestos corrientes que no devengan costos financieros y que se espera cancelar en abril del siguiente año.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US\$7,504.88 (2012: US\$56,960.42) que corresponden principalmente a depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de deudores comerciales:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Cientes no relacionados locales:	63,897.53	-
Cientes relacionados locales:	52,933.25	51,300.00
Subtotal	116,830.78	51,300.00

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 26.

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden principalmente a cartera no vencida.

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2013 y 2012 no se han registrado movimientos en la cuenta provisión para cuentas incobrables.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2013</u>	<u>2012</u>
Relacionadas (1)	148,504.40	346,812.07
Anticipos a proveedores	500.00	139,257.33
Impuesto al valor agregado - compras	1,025.25	7,025.27
Deudores varios	14,823.98	8,126.20
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>	<u>164,853.63</u>	<u>501,220.87</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 26.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la fuente	2,187.98	2,187.98
Anticipos del impuesto a la renta	13,971.00	18,650.32
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>16,158.98</u>	<u>20,838.30</u>

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	<u>20,838.30</u>	<u>15,269.82</u>
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	-	1,587.37
Anticipos del impuesto a la renta	13,971.00	18,650.32
<u>Subtotal</u>	<u>34,809.30</u>	<u>35,507.51</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(18,650.32)	(14,581.84)
Bajas de impuestos	-	(87.37)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>16,158.98</u>	<u>20,838.30</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013, los Estados financieros separados adjuntos muestran inventarios por el valor de US\$1,118,892.29 que corresponden a 9 lotes de terrenos urbanizados del proyecto Pacho Salas mencionado en la Nota 1.5. (2012: US\$2,311,909.92 que corresponden a 32 lotes de terreno en proceso de lotización).

Durante el año 2013, los consumos de inventarios fueron reconocidos como costos de venta por el valor de US\$2,267,641.86.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de las inversiones en subsidiarias:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Troje Norte	(1)	872,311.17	694,240.12
Fideicomiso Altos de la Colina	(1)	20,000.00	-
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>		<u>892,311.17</u>	<u>694,240.12</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

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

<u>Movimientos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial		694,240.12	1,085,957.50
Adiciones	(1)	198,071.05	-
Ventas y disminuciones	(1)	0.00	(391,717.38)
<u>Saldo final</u>		<u>892,311.17</u>	<u>694,240.12</u>

(2) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, los Estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$34,305.59 (2012: US\$37,604.72) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

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

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2013			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Beneficios laborales no corrientes	14,426.96	10,854.10	(14,426.96)	10,854.10
Pérdidas fiscales	247,412.67	-	(102,332.25)	145,080.41
<u>Subtotal</u>	<u>261,839.63</u>	<u>10,854.10</u>	<u>(116,759.22)</u>	<u>155,934.51</u>
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>57,604.72</u>	<u>2,387.90</u>	<u>(25,887.03)</u>	<u>34,305.59</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

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

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2012			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Beneficios laborales no corrientes	89,730.90	3,943.90	(79,264.84)	14,426.96
Pérdidas fiscales	243,385.38	4,328.99	-	247,412.67
<u>Subtotal</u>	<u>333,116.28</u>	<u>8,272.89</u>	<u>(79,264.84)</u>	<u>261,839.63</u>
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	<u>74,016.39</u>	<u>1,901.61</u>	<u>(18,230.91)</u>	<u>57,687.39</u>
<u>Ajuste por cambio de tasa</u>				<u>(32.67)</u>
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>				<u>57,604.72</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.2%</u>			<u>22.0%</u>

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

13. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales no relacionados	294,142.61	19,656.39
Proveedores locales relacionados (1)	65,368.23	-
<u>Total acreedores comerciales</u>	<u>359,510.84</u>	<u>19,656.39</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes vinculadas (1)	1,801,939.97	1,983,683.72
Préstamos a terceros	76,258.57	-
Anticipos de clientes	86,271.07	1,437,941.81
Retenciones en la fuente	511.48	2,703.57
Impuesto al valor agregado - ventas	-	6,000.00
Intereses por pagar	142,604.69	96,265.83
<u>Total otras cuentas por pagar</u>	<u>2,107,583.78</u>	<u>3,528,594.93</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.

15. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones	12,635.70	8,597.34
Seguridad social	75.32	66.72
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>12,711.02</u>	<u>8,664.06</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

<u>Movimiento:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	8,664.06	56.76
<u>Incrementos por:</u>		
Gastos de nómina del año	4,915.56	4,306.17
<u>Subtotal</u>	<u>13,579.62</u>	<u>4,362.93</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(868.60)	4,301.13
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>12,711.02</u>	<u>8,664.06</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2011 a 2013 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013, los Estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$19,457.31 (2012: US\$18,650.32) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente año.

c) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	18,650.32	14,581.84
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	19,457.31	18,650.32
<u>Subtotal</u>	<u>38,107.63</u>	<u>33,232.16</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(18,650.32)	(14,581.84)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>19,457.31</u>	<u>18,650.32</u>

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

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 2013 y 2012:

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	75,540.16	44,919.57
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Amortización de pérdidas fiscales	(47,993.46)	-
(-) Partidas que reducen la base fiscal		
Ingresos no gravados en este periodo fiscal	(10,420.08)	(33,799.83)
Reversión de diferencias temporarias activas	(14,426.96)	(75,323.95)
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
Gastos no deducibles en este periodo fiscal	10,854.10	-
Reversión de diferencias temporarias pasivas	74,789.85	37,927.04
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	-	(2,701.16)
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	98.72	20,710.46
Base imponible	88,442.33	(8,267.89)
Impuesto a la renta corriente	19,457.31	-
Impuesto a la renta mínimo	19,250.93	18,650.32
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>19,457.31</u>	<u>18,650.32</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>25.8%</u>	<u>41.5%</u>

e) 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>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	19,457.31	18,650.32
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 12)	23,299.13	16,329.30
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por		
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 12)	-	82.67
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos (Ver Nota 17)	(14,161.35)	(949.25)
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por		
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 17)	-	(338.01)
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>28,595.09</u>	<u>33,775.03</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$2,292.41 (2012: US\$16,453.76) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

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

Diferencias temporarias pasivas	2013			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	74,789.85	10,420.08	(74,789.85)	10,420.08
Subtotal	74,789.85	10,420.08	(74,789.85)	10,420.08
Pasivos por impuestos diferidos	16,453.76	2,292.42	(16,453.77)	2,292.41
Total pasivos por impuestos diferidos				2,292.41
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			22.0%

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

Diferencias temporarias pasivas	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	78,917.04	33,799.83	(37,827.04)	74,789.85
Subtotal	78,917.04	33,799.83	(37,827.04)	74,789.85
Pasivos por impuestos diferidos	17,741.08	7,773.97	(8,723.22)	16,791.77
Ajuste por cambio de tasa				(338.01)
Total pasivos por impuestos diferidos				16,453.76
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.3%			22.5%

18. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$4,200.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 4,200 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

19. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$300,000.00 que la Junta General de Accionistas decidió devolver a sus accionistas en el año 2013.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros separados adjuntos muestran reservas patrimoniales por el valor de US\$2,519.91 que corresponden a la reserva legal determinada con base en la política contable mencionada en la Nota 2.15

21. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidades acumuladas - distribuibles	45,943.29	34,798.77
(-) Pérdidas acumuladas	(556,634.45)	(556,634.45)
Reserva de capital	176,818.60	176,818.60
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	129,207.54	129,207.54
Utilidad del año - distribuibles	46,945.07	11,144.52
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>(157,719.95)</u>	<u>(204,665.02)</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.16.

La legislación tributaria vigente establece que 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.

22. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Venta de bienes	2,460,014.05	-
Prestación de servicios	-	100,000.00
<u>Total ingresos ordinarios</u>	<u>2,460,014.05</u>	<u>100,000.00</u>

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de los gastos administrativos:

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones al personal	4,915.56	4,306.17
Honorarios profesionales	274.40	5,750.00
Telecomunicaciones, energía y agua potable	2.83	-
Impuestos contribuciones y otros	5,377.07	8,220.80
Depreciación de activos fijos	-	36.39
Suministros y materiales	-	77.00
Servicios recibidos de empresas	5,040.00	-
Otros menores	1,909.40	956.62
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>17,519.26</u>	<u>19,346.98</u>

24. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses financieros	10,429.08	113,064.69
Dividendos	-	2,701.16
Otros ingresos	19,838.88	181.41
<u>Total otros ingresos</u>	<u>30,267.96</u>	<u>115,947.26</u>

25. OTROS GASTOS

A continuación un resumen de los otros egresos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costos financieros explícitos	127,432.95	131,449.77
Comisiones	-	10.50
Otros gastos	2,147.78	20,220.44
<u>Total otros gastos</u>	<u>129,580.73</u>	<u>151,680.71</u>

26. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, 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 accionistas y administradores representativos en la Compañía.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Activas	187,428.30	360,773.53
Pasivas	1,321,957.78	853,336.05
De ingresos	24,847.04	216,716.26
De gastos	151,871.19	178,714.55
Total transacciones con relacionadas	1,686,104.31	1,609,540.39

a) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas activas.

Resumen de transacciones activas:	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Préstamos efectuados a:		
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-	204,877.96
Fideicomiso Troje Norte	-	55,000.00
Inmobiliaria Equinoccio Inmuequinoccio S.A.	-	30,616.93
Astorgal Cía. Ltda.	-	20,000.00
Fideicomiso Altos de la Colina	-	9,623.55
Mallmed S.A.	-	8,000.00
Walter Wright	-	7,607.97
Miguel Barra	-	7,000.00
Proinmobiliaria S.A.	-	3,062.21
Ignacio Barra	-	2,837.90
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	1,633.25
Otros menores	-	10,813.76
Compras de derechos fiduciarios de:		
Fideicomiso Troje Norte	167,428.30	-
Fideicomiso Altos de la Colina	20,000.00	-
Total operaciones activas	187,428.30	360,773.53

b) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas pasivas.

Resumen de transacciones pasivas:	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Préstamos recibidos de:		
Fideicomiso Troje Norte	-	461,274.78
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	882,874.31	343,409.09
Walter Wright	162,650.32	34,603.74
Miguel Barra	-	14,048.44
Esteban Barra	48,000.00	-
Familia Barra	162,650.31	-
Irene Perez	65,100.93	-
Telthus Cía. Ltda.	681.91	-
Total operaciones pasivas	1,321,957.78	853,336.05

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas de ingresos.

Resumen de transacciones de ingresos:	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
<u>Ingresos por ventas:</u>		
Fideicomiso RS Flujos	-	50,000.00
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	50,000.00
Distribuidora Comercial Automotriz Dicomtriz S.A.	-	-
Nuevas Operaciones Comerciales S.A.	-	-
Distrilider S.A.	-	-
<u>Dividendos ganados</u>		
Hospital de los Valles Hodevalles S.A.	-	2,701.16
Distribuidora Comercial Automotriz Dicomtriz S.A.	-	-
<u>Venta de derechos fiduciarios</u>		
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	-	770.00
Distribuidora Comercial Automotriz Dicomtriz S.A.	-	-
<u>Intereses implícitos :</u>		
Segurvivienda S.A.	10,420.08	-
Ecoproducción	-	49,017.64
Fideicomiso Viña del Chicje	-	14,783.38
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-	11,531.36
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	-	10,811.94
Fideicomiso Altos de la Colina	-	10,327.82
Astorgal Cia. Ltda.	12,304.23	9,532.77
Sensuites S.A.	-	2,537.74
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	2,122.73	1,636.36
Familia Barra	-	1,172.93
Ignacio Barra	-	1,128.73
Otros menores	-	764.43
<u>Total operaciones de ingresos</u>	<u>24,847.04</u>	<u>216,716.26</u>

d) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas de gastos.

(Ver cuadro en la página siguiente)

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Costos financieros</u>		
Walter Wright (cargado al inventario)	32,164.93	94,685.88
Proinmobiliaria S.A.	29,210.13	32,757.95
María Elena Bueno Villacorta	-	4,416.00
Fideicomiso Troje Norte	20,531.39	18,664.90
Segurvivienda S.A.	20,458.61	18,598.73
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	2,122.73
Astorgal Cía. Ltda.	-	1,818.17
Fideicomiso Altos de la Colina	18,482.37	-
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	10,811.94	-
Ignacio Barra	1,128.73	-
Fideicomiso Consultorios II	11,531.36	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	2,699.55	-
Otros menores	-	663.41
<u>Gastos pagados a:</u>		
Fletcher Lazo & Asociados Estudio Jurídico	432.32	1,092.40
Remuneraciones al personal clave	4,419.86	3,894.38
<u>Total operaciones de gastos</u>	<u>151,871.19</u>	<u>178,714.55</u>

Resumen de saldos con partes relacionadas

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Plaza del Rancho	52,933.25	51,300.00
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>52,933.25</u>	<u>51,300.00</u>

- b) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
María Elena Bueno	267.30	-
Irene Perez	65,100.93	-
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>65,368.23</u>	<u>-</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

- c) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Altos de la Colina	81,548.45	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	26,998.51	-
Ecoproducción	-	147,428.30
Astorgal Cía. Ltda.	-	123,042.34
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	22,765.00	21,227.27
Sensuities S.A.	-	17,079.30
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-	16,649.83
Fideicomiso Troje Norte	5,124.64	5,071.22
Familia Barra	-	3,975.34
Hosmesur S.A.	3,332.19	3,332.19
Ignacio Barra	-	2,837.90
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	1,633.25
Proyecto Cahullabamba	1,500.00	1,500.00
Segurvivienda S.A.	-	1,137.07
Proinmobiliaria S.A.	-	1,128.05
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	6,470.00	770.00
Otros menores	771.61	0.01
<u>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</u>	<u>148,504.40</u>	<u>346,812.07</u>

- d) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	1,182,169.03	13,724.00
Accionistas	152,883.36	782,701.15
Proinmobiliaria S.A.	252,640.08	349,207.12
Fideicomiso Troje Norte	-	313,433.28
Segurvivienda S.A.	213,478.50	204,586.05
Fideicomiso Consultorios II	-	115,313.61
Fideicomiso Altos de la Colina	-	103,278.25
María Elena Bueno	-	100,000.00
Otros menores	769.00	3,440.26
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>1,801,939.97</u>	<u>1,985,683.72</u>

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos Estados financieros separados (15 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

28. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los Estados financieros separados del año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de marzo del 2014 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los Estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal



C.P.A. Lorena Areaga
Contadora general
