

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE:

Informe de los auditores independientes

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
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	4.672,56	11.631,80
Deudores comerciales	7	420.000,00	257.161,81
Otras cuentas por cobrar	8	214.406,45	266.121,09
Activos por impuestos corrientes	9	15.858,74	33.716,67
Inventarios	10	-	306.890,88
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		654.937,75	875.522,36
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en subsidiarias	11	893.511,17	892.511,17
Activos por impuestos diferidos	12	2.172,73	22.318,25
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		895.683,90	914.829,42
TOTAL ACTIVOS		1.550.621,65	1.790.351,77

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores	13	21.060,02	54.373,82
Otras cuentas por pagar	14	1.331.312,83	1.585.021,09
Obligaciones laborales	15	71.626,16	54.583,54
Pasivos por impuestos corrientes	16	24.049,61	50.753,89
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.448.048,62	1.744.732,34
PASIVOS NO CORRIENTES			
Beneficios laborales	17	2.180,46	2.196,11
Pasivos por impuestos diferidos	18	-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		2.180,46	2.196,11
TOTAL PASIVOS		1.450.229,08	1.746.928,45
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	19	4.200,00	4.200,00
Reservas	20	2.519,91	2.519,91
Resultados acumulados	21	93.672,66	36.703,41
TOTAL PATRIMONIO		100.392,57	43.423,32
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.550.621,65	1.790.351,77


 Sr. Juan Carlos Cevallos
 Representante legal

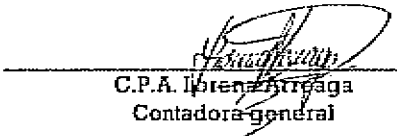

 C.P. A. Larena Arreaga
 Contadora general

VIVIENSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

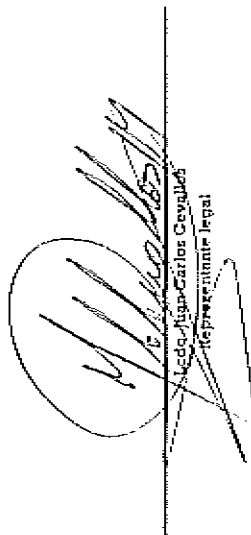
		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	22	1.290.675,96	2.110.935,52
Costos de venta	23	(1.010.686,76)	(1.733.590,95)
Utilidad (pérdida) bruta		279.989,20	377.344,57
Costos operativos	24	(136.596,57)	(47.627,42)
Utilidad (pérdida) operativo		143.392,63	329.717,15
Movimiento financiero	25	3.693,37	(85.522,99)
Otros ingresos y egresos	26	(45.948,78)	13.740,13
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		101.137,22	257.934,29
Impuesto a la renta	16	(44.167,97)	(60.448,82)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		56.969,25	197.485,47
Ganancias (pérdidas) por acción		13,56	47,02

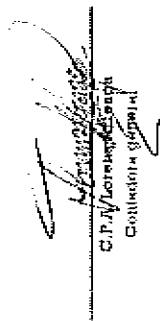

Ldo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal


C.P.A. Irena Zúriga
Contadora general

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

	Nota	Capital social	Reserva de patrimonio	Ganancias acumuladas	Perdidas acumuladas	Resultados acumulados			Total patrimonio neto
						Adopción de las NIIF por primera vez	Reserva de capital	Ganancia neta del periodo	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2014		4.200,00	2.310,01	175.333,91	(685.043,07)	159.207,34	176.816,00	43.882,36	(154.002,15)
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	43.882,36	-	-	-	(43.882,36)	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	-	-	-	187.489,47	187.489,47
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014		4.200,00	2.310,01	219.216,27	(685.043,07)	159.207,34	176.816,00	187.489,47	43.423,32
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	187.489,47	-	-	-	(187.489,47)	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	-	-	-	98.989,25	98.989,25
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		4.200,00	2.319,91	418.027,34	(685.043,07)	159.207,34	176.816,00	98.989,25	100.392,57


 Leticia María Carlos Crespo
 Representante legal


 C.P.A. Leticia María Carlos Crespo
 Contadora pública

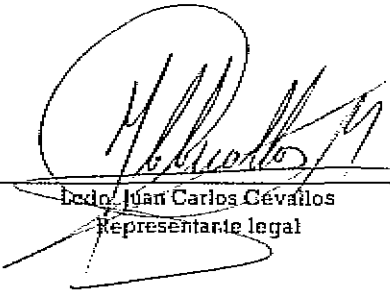
VIVIENSA S.A.

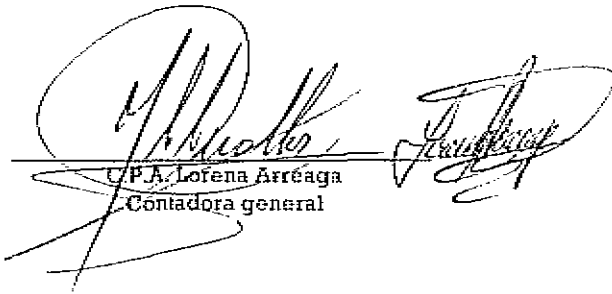
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

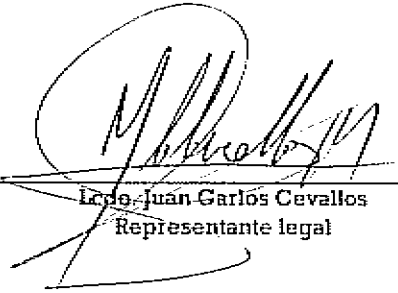
	Al 31 de diciembre del:	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.331.253,46	2.005.546,94
Efectivo recibido por intereses	4.281,03	10.854,03
Efectivo pagado a proveedores	(611.071,35)	(1.258.902,04)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(168.795,28)	(186.413,10)
Efectivo pagado por intereses	(141.639,40)	(97.880,03)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(32.859,80)	(17.557,69)
Efectivo recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	(45.948,78)	13.740,13
Efectivo recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar o pagar	12.940,55	(9.618,29)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	348.101,48	459.769,95
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo recibido de partes relacionadas	-	163.354,06
Efectivo pagado a partes relacionadas	(29.433,52)	-
Efectivo recibido de partes no relacionadas	1.501,71	4.135,15
Efectivo pagado en la compra de inversiones en subsidiarias	(1.000,00)	(200,00)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	(28.936,81)	167.290,21
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de obligaciones financieras	225.044,65	-
Efectivo pagado para el pago de obligaciones financieras	-	(76.258,57)
Efectivo pagado para el pago de partes vinculadas	(551.168,66)	(546.674,59)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	(326.124,01)	(622.933,15)
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(6.959,34)	4.127,02
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	11.631,90	7.504,88
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	4.672,56	11.631,90

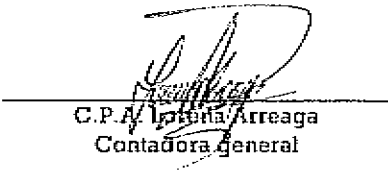

Dado: Juan Carlos Cevallos
Representante legal


C.P.A. Lorena Arréaga
Contadora general

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	56.969,25	197.485,47
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Participación laboral	20.145,51	9.694,93
Provisión para jubilación patronal	(15,65)	2.196,11
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	(162.838,19)	(204.228,56)
Otras cuentas por cobrar	79.651,45	(205.160,14)
Activos por impuestos corrientes	17.857,93	(17.557,69)
Inventarios	306.890,88	812.091,41
Acreedores comerciales	(33.313,80)	(305.137,02)
Otras cuentas por pagar	72.415,75	100.359,46
Obligaciones laborales	17.042,62	19.362,10
Pasivos por impuestos corrientes	(26.704,28)	50.753,89
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	348.101,47	459.769,96


 Ldo. Juan Carlos Cevallos
 Representante legal


 C.P.A. Lorena Arreaga
 Contadora General

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.

Con fecha 7 de julio del 2014, la Administración inscribió en el Registro Mercantil la última modificación a los estatutos de la Compañía que tuvo como objetivo principal modificar su objeto social al mencionado en la Nota 1.2. Con fecha 26 de enero del 2001 se incrementó el capital social de la Compañía a la suma de US\$4,200.00

1.2 Objeto social.

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

1.3 Domicilio principal.

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

1.4 Inversiones en subsidiarias

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$893,511.17 (2014: US\$892,511.17) que corresponden a la participación de la Compañía en los siguientes Fideicomisos:

a) Fideicomiso Troje Norte:

La Compañía es dueña del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso "Troje Norte" cuyo costo histórico asciende a US\$872,311.17. Este Fideicomiso se constituyó con el objetivo 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 2015, la primera etapa del proyecto tiene un avance de obra del 100% y la segunda etapa se encuentra en proceso de construcción con un avance del 60%.

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

- **Constituyentes:** Los constituyentes originales del fideicomiso fueron VivienSA y Ecoproducción con una participación del 50% para cada compañía. Con posterioridad a la constitución del Fideicomiso, Ecoproducción cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios a VivienSA; por lo tanto, a la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, VivienSA es la dueña del 100% de los derechos de beneficiario del Fideicomiso "Troje Norte".
- **Beneficiarios:** VivienSA obtendrá el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso; 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:

La Compañía adquirió el 100% de los derechos de beneficiario del Fideicomiso "Altos de la Colina" por el valor de US\$20,000.00; luego de la adquisición de los derechos fiduciarios, la Compañía efectuó aportes adicionales por el valor de US\$1,200.00. 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 2015, la primera etapa del proyecto tiene un avance de obra del 100%. La etapa dos tiene 84 alícuotas que fueron transferidas al Fideicomiso Altos Dos; éste Fideicomiso tiene como constituyente al Fideicomiso Altos de la Colina y como beneficiarios a los señores Esteba Barra Marcel, Ignacio Barra Marcel y Walter Wright Durán Ballén.

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

- **Constituyentes:** El único constituyente de este Fideicomiso es el Fideicomiso Troje Norte
- **Beneficiarios:** VivienSA obtendrá el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso; en caso contrario, deberá aportar con los recursos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario "Altos de la Colina".
- **Proyecto inmobiliario:** Construcción y comercialización de viviendas en el proyecto inmobiliario "Altos de la Colina", están a cargo de la compañía Proinmobiliaria S.A.
- **Gerencia del proyecto:** Está a cargo de Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.
- **Punto de equilibrio:** condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

c) Proyecto Entre Bosques:-

Durante el año 2010, la Compañía inició el proceso de lotización y comercialización de 32 lotes de terreno del proyecto inmobiliario "Entre Bosques" ubicado en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía concluyó los trámites relacionados con la venta de la totalidad de los lotes de terreno a sus respectivos beneficiarios.

1.5 Entorno económico.

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros separados adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

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

Los estados financieros separados de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014; 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 2015 y 2014.

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.

La elaboración de los estados financieros separados de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros separados. 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 adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros separados

Las partidas incluidas en los estados financieros separados adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros separados.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Datos de entrada de nivel 2:** Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- **Datos de entrada de nivel 3:** Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros separados requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

2.3 Cambios en las políticas contables

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

Excepto por lo mencionado a continuación, no existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2015 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.

Medición de las inversiones en subsidiarias con el método de costo

Hasta el 31 de diciembre del 2014, las inversiones en subsidiarias incluidas en los estados financieros de la Compañía fueron medidos con base en el método de participación establecida en la "NIC-27: Estados financieros separados". Sin embargo, a partir del 1 de enero del 2015, la Administración de la Compañía decidió aplicar el método de costo para medir sus inversiones en subsidiarias, tal como lo permite la "NIC-27: Estados financieros separados" vigente.

El método de costo fue utilizado en la medición de las inversiones en subsidiarias de los estados financieros separados emitidos al 31 de diciembre del 2015 y en los estados financieros separados reestructurados con corte al 31 de diciembre del 2014 que se presentan adjuntos para propósitos comparativos. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

A continuación se muestra un resumen de los efectos de la aplicación del método de participación en la medición de las inversiones en subsidiarias de los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2014:

Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014:

<u>Componentes:</u>	Según estados financieros adjuntos (reestructurados)	Según estados financieros emitidos el año anterior	<u>Diferencia</u>
<u>Activos:</u>			
Inversiones en subsidiarias	892,511.17	564,092.52	328,418.65
Activos por impuestos diferidos	22,318.25	15,552.18	6,766.07
Total	914,829.42	579,644.70	335,184.72
<u>Pasivos:</u>			
Obligaciones laborales	54,583.54	9,065.72	45,517.82
Pasivos por impuestos corrientes	50,753.89	50,726.74	27.15
Total	105,337.43	59,792.46	45,544.97
<u>Patrimonio</u>			
Resultados acumulados	36,703.41	-252,936.34	289,639.75
	142,040.84	-193,143.88	335,184.72

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Estado de resultados y otros resultados integrales del año terminado el 31 de diciembre del 2014:

Componentes:	Según estados financieros adjuntos (reestructurados)	Según estados financieros emitidos el año anterior	Diferencia
Resultados:			
Costos operativos	-1,733,590.93	-1,688,073.13	45,517.82
Otros ingresos y gastos	13,740.13	-314,670.52	-328,418.65
Impuesto a la renta	-60,448.82	-67,187.74	-6,738.92
Total	-1,780,299.64	-2,069,939.39	-289,639.75

Explicaciones sobre las modificaciones efectuadas:

La Administración de la Compañía informa que las modificaciones a los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2014 fueron las siguientes:

- **Las inversiones en subsidiarias se incrementaron en US\$328,418.65:** La Administración de la Compañía decidió cambiar la política contable para la medición de las inversiones en subsidiarias considerando que el método de costo, permitido por la "NIC-27: Estados financieros separados" vigente, refleja de mejor manera la medición de estos activos. Los estados financieros originales del año 2014 reconocieron una pérdida de US\$328,418.65 al utilizar el método de participación para la medición de sus inversiones en subsidiarias, la cual fue reversada íntegramente con el cambio en la política contable informado por la Administración de la Compañía.
- **Los activos por impuestos diferidos aumentaron en US\$6,766.07:** El cambio en la política contable para la medición de las inversiones en subsidiarias requirió la presentación de una nueva declaración del impuesto a la renta del año 2014. La declaración original estableció una amortización de pérdidas fiscales de US\$76,241.20 mientras que la nueva declaración se realizó considerando una amortización de pérdidas fiscales por el valor de US\$30,600.00 y una baja de pérdidas fiscales de US\$14,886.37. Con estos antecedentes, informamos que las pérdidas fiscales pendientes de amortizar aumentaron en US\$30,754.86 que generan un mayor activo por impuestos diferidos por el valor de US\$6,766.07.
- **Las obligaciones laborales aumentaron en US\$45,517.82:** El cambio en la política contable para la medición de las inversiones en subsidiarias requirió la presentación de una nueva declaración del impuesto a la renta del año 2014. La declaración original no estableció participación laboral a favor de los trabajadores debido a que la Compañía reportó pérdidas contables. Sin embargo, la nueva declaración del impuesto a la renta estableció que la utilidad contable (antes de la participación laboral e impuesto a la renta) de US\$303,452.11 que determinaron una participación laboral de US\$45,517.82.
- **Los pasivos por impuestos corrientes aumentaron en US\$27.15:** El cambio en la política contable para la medición de las inversiones en subsidiarias requirió la presentación de una nueva declaración del impuesto a la renta del año 2014. La declaración original determinó un impuesto a la renta corriente de US\$50,726.74, mientras que la nueva declaración determinó que el nuevo impuesto a la renta corriente fue de US\$50,753.89.
- **Los resultados acumulados aumentaron en US\$289,639.75:** Esta variación proviene de:

Reversión de pérdidas al aplicar el método de participación:	US\$328,418.65
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos:	US\$ 6,766.07
Reconocimiento de la participación laboral a favor de los trabajadores	(US\$ 45,517.82)
Variación del impuesto a la renta corriente	(US\$ 27.15)
Total variaciones	US\$289,639.75

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía informa que decidió aplicar el método de costo considerando que esta política contable mide de mejor manera el valor de sus inversiones en subsidiarias. Las proyecciones de los estados financieros de sus inversiones en subsidiarias establecen que la Compañía no espera tener pérdidas cuando se liquiden dichas inversiones.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de los estados financieros separados adjuntos.

Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros separados a partir de las fechas indicadas a continuación a menos que la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIF-16	Arrendamientos (NIIF nueva)	1 de enero del 2019
NIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas (NIIF nueva)	1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-10, NIIF-12 y NIC-28	Modificación. Aclara que las entidades de inversión se encuentran exentas de preparar estados financieros consolidados, revelar información adicional y aplicar el método de participación	1 de enero del 2016
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para el registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28	Modificación. Procedimiento para el registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida
NIC-27	Modificación. Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.	1 de enero del 2016
NIC-41 y NIC-16	Modificación. Tratamiento contable de plantas productoras (activos biológicos)	1 de enero del 2016
NIC-38 y NIC-16	Modificación. Métodos aceptables para el cálculo de la amortización de activos intangibles y la depreciación de propiedades, planta y equipos y .	1 de enero del 2016
NIC-1	Modificación. Cambios en la presentación de estados financieros y sus notas.	1 de enero del 2016
	Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014	1 de enero del 2016

"NIIF-16: Arrendamientos"

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros separados puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación un resumen de los requerimientos establecidos por la "NIIF-16: Arrendamientos" para arrendatarios y arrendadores:

Requerimientos para arrendatarios:

La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

Los resultados del período que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores:

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo, reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

"NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- a) **Etapas 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- b) **Etapas 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- c) **Etapas 3:** Determinar el precio de la transacción.
- d) **Etapas 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- e) **Etapas 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes" añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

"NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas"

En enero del 2014 se emitió la "NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", que tiene como objetivo especificar los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación.

Esta norma describe los saldos de cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los importes de gasto o ingreso que no se reconocería como un activo o un pasivo de acuerdo con otras normas, pero que cumple los requisitos para diferirse de acuerdo con la "NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", porque el importe se incluye, o se espera incluir, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes. Las principales características de esta norma se resumen a continuación:

- a) Permite que una entidad que adopta las NIIF continúe utilizando, en sus primeros estados financieros separados conforme a las NIIF y posteriores, sus políticas contables según PCGA anteriores para el reconocimiento, medición, deterioro de valor y baja en cuentas de los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas sin considerar los requerimientos del párrafo 11 de "NIC 8: Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores";
- b) Requiere que las entidades presenten los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presenten los movimientos en dichos saldos de las cuentas como partidas separadas en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral; y,
- c) Requiere revelar información específica para identificar la naturaleza y riesgos asociados con la regulación de tarifas que han dado lugar al reconocimiento de saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas de acuerdo con esta Norma.

Se permite que una entidad aplique los requerimientos de esta norma en sus primeros estados financieros separados conforme a las NIIF si y solo si: i) realiza actividades con tarifas reguladas; y, ii) reconoció importes, que cumplen los requisitos de los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas, en sus estados financieros separados de acuerdo con sus PCGA anteriores.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene actividades con tarifas reguladas.

NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros separados, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la "NIC-39: Instrumentos financieros" se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada periodo contable de la siguiente manera:

- a) Son medidos al costo amortizado los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- b) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- c) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados, todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio. Esta norma permite que las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo el ingreso por dividendos será reconocido en el resultado del período.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la "NIIF-9: Instrumentos financieros" requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período.

Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la "NIC-39: Instrumentos financieros", la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos"

En mayo del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos", que proporcionaron guías sobre la contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas cuya actividad constituye un negocio.

Esta norma requiere que cuando una entidad adquiere una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, aplicará, en la medida de su participación, todos los principios de contabilización de las combinaciones de negocios de la "NIIF-3: Combinaciones de negocios" y otras NIIF, que no entren en conflicto con las guías de la "NIIF-11: Acuerdos conjuntos" y revelará la información que se requiera en dichas NIIF en relación con las combinaciones de negocios. Esto es aplicable a la adquisición de la participación inicial y participaciones adicionales en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha efectuado combinaciones de negocios que incluyan acuerdos conjuntos

Modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y "NIC-28: Inversiones en Asociadas"

En diciembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y, "NIC-28: Inversiones en Asociadas", con el objetivo de aclarar la aplicación de la excepción de presentar estados financieros consolidados para entidades de inversión. Esta norma establece que una controladora que es una entidad de inversión:

- a) No presentará estados financieros consolidados si se le requiere medir todas sus subsidiarias a valor razonable con cambios en resultados.
- b) No están obligadas a revelar los requerimientos establecidos en la "NIIF-12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades".
- c) No están obligadas a aplicar el método de participación cuando las subsidiarias se consolidan o miden a valor razonable con cambios en resultados.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no califica como una entidad de inversión.

Modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados"

En septiembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIIF-10: Estados financieros consolidados", que proporcionaron guías sobre la contabilización de las pérdidas de control de una subsidiaria. En diciembre del 2015, se estableció que estas modificaciones no tienen una fecha definida para su aplicación inicial, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

Esta norma requiere a una entidad que pierde el control de una subsidiaria, como resultado de una transacción que involucra una venta o aportación de participaciones a una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida en sus estados financieros consolidados de la siguiente manera:

- a) La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral) se reconocerá en el resultado del periodo de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto.
- b) Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del periodo solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- c) Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del periodo de la controladora.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha efectuado este tipo de transacciones.

Modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en Asociadas":

En septiembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en Asociadas", que proporcionaron guías sobre la contabilización de la venta o aportación de activos de una subsidiaria a una Asociada o Negocio Conjunto, o viceversa. En diciembre del 2015, se estableció que estas modificaciones no tienen una fecha definida para su aplicación inicial, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

Esta modificación aclara las ganancias y pérdidas procedentes de transacciones "ascendentes" y "descendentes" que involucran la venta o aportación de activos, entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto, se reconocerán en los estados financieros separados de la entidad sólo en la medida de las participaciones en la asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.

Adicionalmente, se establece que la ganancia o pérdida procedente de una transacción "descendente" que involucra la venta o aportación de activos (efectuados como parte del giro ordinario de negocios) entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto se reconocerá en su totalidad en los estados financieros separados del inversor.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha reconocido inversiones en asociadas.

Modificaciones a la "NIC-27: Estados financieros separados"

En agosto del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-27: Estados financieros separados", con el objetivo de permitir que los estados financieros separados presentados por una entidad muestren sus inversiones en Subsidiarias, inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos aplicando el método de participación.

Los estados financieros separados son los presentados además de los estados financieros consolidados o además de los estados financieros de un inversor que no tiene inversiones en subsidiarias, pero sí tiene inversiones en asociadas o negocios conjuntos en los que la "NIC-28: Inversiones en Asociadas" requiere que dichas inversiones en asociadas o negocios conjuntos se contabilicen utilizando el método de la participación.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que no elabora estados financieros consolidados.

Modificaciones a la "NIC-41: Agricultura" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

En junio del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-41: Agricultura" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo", con el objetivo de establecer el y tratamiento contable de plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola.

Estas modificaciones establecen que una planta productora es una planta viva que: i) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas, ii) se espera que produzca durante más de un periodo, y, iii) tiene una probabilidad remota de ser vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de raleos y podas. Por lo tanto, según estas modificaciones, las entidades que tengan plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola están obligadas a aplicar los principios contenidos en la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo" en lugar de las disposiciones contenidas en la "NIC-41: Agricultura"

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene plantas productoras.

Modificaciones a la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipos".

En mayo del 2014, se emitieron modificaciones a la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipos" relacionados con aclaraciones sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización. Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Estas modificaciones establecen que no es apropiado utilizar métodos de depreciación de propiedades, planta y equipo, ni métodos de amortización de activos intangibles, que se basen en los ingresos ordinarios que se generen por una actividad que incluye el uso de un activo. En el caso de activos intangibles, esta presunción solo puede ser rebatida cuando: i) el activo intangible es expresado como medida de ingreso, y; ii) se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene plantas productoras.

Modificaciones a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

En diciembre del 2014, se emitieron modificaciones a la "NIC-1: Presentación de estados financieros" con la intención de proporcionar guías mejoradas de presentación y revelación para los estándares vigentes y futuros. Adicionalmente, incluye una modificación sobre la presentación de elementos de otro resultado integral proveniente de inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos registradas con base en el método de participación. Un resumen de las principales modificaciones a esta norma incluye:

- a) **Materialidad:** Aclarar que la información útil no debe ser oscurecida mediante agregar o desagregar información y que las consideraciones sobre la materialidad aplican a los estados financieros separados, a las notas y a cualesquiera requerimientos de revelación contenidos en Las NIIF.
- b) **Estado de situación financiera y estado de resultados y otros resultados integrales:** Aclarar que la lista de los elementos de línea a ser presentados en esos estados puede ser desagregada y agregada cuando sea relevante. Adicionalmente introduce orientación sobre los subtotales contenidos en esos estados.
- c) **Notas a los estados financieros separados:** Aclarar que las entidades tienen flexibilidad cuando diseñen la estructura de las notas e introduce orientación sobre cómo determinar el orden sistemático de las notas. Además, se propone remover los ejemplos inútiles con relación a la identificación de las políticas de contabilidad importantes.

- d) Presentación de elementos de otro resultado integral: Aclarar que la participación que la entidad tiene en otros resultados integrales de sus Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, aplicando el método de participación, debe ser presentados como partidas reclasificables o no reclasificables de acuerdo con el tratamiento contable requerido para los activos o pasivos que dan origen a otros resultados integrales.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Compañía considera que la presentación de sus estados financieros separados cumple con estos requerimientos.

Mejoras anuales correspondientes al Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales correspondientes al ciclo 2012 - 2014 incluyen las siguientes modificaciones relevantes:

- Modificaciones a la "NIIF-5: Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas": Esta modificación requiere que los activos mantenidos para su distribución a los propietarios sean incorporados bajo el alcance de la "NIIF-5: Activos no corrientes disponibles para la venta". Por lo tanto, se requiere que los activos mantenidos para su distribución a los propietarios sean medidos, reconocidos y presentados de conformidad con las disposiciones contenidas en dicha norma.
- Modificaciones a la "NIIF-7: Instrumentos financieros – información a revelar": Esta modificación elimina el requerimiento de revelar información adicional sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros cuando una entidad emita estados financieros intermedios. Esta modificación también incluye aclaraciones sobre si los contratos de servicios de administración deben ser considerados como una involucración continuada a efectos de aplicar los requerimientos de información a revelar sobre los activos financieros transferidos que no se den de baja en su totalidad.
- Modificaciones a la "NIC-34: Información financiera intermedia": Esta modificación aclara el significado del requerimiento establecido en la "NIC-34: Información financiera intermedia" relacionada con la información a revelar incorporada mediante referencias cruzadas a otra información debe estar disponible "en los mismos términos" que los estados financieros separados. Esto significa que los usuarios de los estados financieros separados deberían tener acceso al material referenciado en las mismas condiciones que tengan para acceder a los estados financieros separados a los que se hace referencia.
- Modificaciones a la "NIC-19: Beneficios a los empleados": La NIC-19: Beneficios a los empleados" establece que la tasa de descuento que se debe aplicar para descontar los beneficios laborales post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado al final del periodo que se informa correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Esta modificación establece que el mercado al que hace referencia esta norma será establecido con base en la moneda funcional en lugar del mercado de cada país. Por lo tanto, cuando no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

Excepto por el párrafo mencionado a continuación, la Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Compañía considera que no mantiene activos mantenidos para su distribución a los propietarios, no ha efectuado compensaciones significativas entre activos financieros y pasivos financieros, y, no publica estados financieros intermedios de propósito general

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de las mejoras correspondientes al ciclo 2012 -2014 relacionados con la tasa de descuento para medir los beneficios laborales post-empleo puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Las nuevas normas y las modificaciones a las NIIF son emitidas por el IASB en inglés. Sin embargo, informamos que son de aplicación obligatoria desde la fecha en que se encuentra disponible su traducción al español.

2.4 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.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, 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 y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de activos financieros

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

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

c) Medición inicial y posterior

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

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

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del período sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

f) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce 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 por deterioro de deudores comerciales 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.

2.7 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 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

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) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El periodo de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 90 días plazo.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Representadas 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.

2.8 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.

2.9 Inventarios

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

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

2.10 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 (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.

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

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 laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

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

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades liquidas 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 beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Jubilación patronal: Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, los saldos de las provisiones para desahucio y jubilación patronal representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 6.31% anual (2014: tasa del 6.54% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

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

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para desahucio y jubilación patronal fueron reconocidos en los resultados del año.

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 paguen.

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 mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el 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. 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 2015 y 2014, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

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

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

Para los años 2015 y 2014, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

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 periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

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

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

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

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

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

2.15 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. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

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

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

Ingresos por dividendos: Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros separados en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir su pago.

2.16 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.

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.

2.17 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% 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

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.

2.19 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 subsidiarias y asociadas

Las inversiones en subsidiarias y asociadas han sido medidas al costo determinado con base en los requerimientos de la "NIC-27: Estados financieros separados".

En la valuación de estas inversiones se considera las proyecciones financieras de los resultados que se espera obtener al liquidar estas inversiones. La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras efectuadas al cierre del año 2015 determinaron que el importe recuperable de estas inversiones supera su valor en libros.

b) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.6.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Beneficios sociales post-empleo:

Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.12.

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. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	4,672.56	11,631.90
Deudores comerciales	420,000.00	257,161.81
Otras cuentas por cobrar	84,050.25	69,053.99
<u>Total activos financieros</u>	<u>508,722.81</u>	<u>337,847.70</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreedores	21,060.02	54,373.82
Otras cuentas por pagar	929,207.08	1,396,376.08
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>950,267.10</u>	<u>1,450,749.90</u>
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	<u>-441,544.29</u>	<u>-1,112,902.20</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:

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

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

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

b) **Riesgo de 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 venta de bienes o la prestación de servicios, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de crédito. La situación financiera de sus clientes particulares es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía

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

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.

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados de la Compañía muestran pasivos financieros superiores a los activos financieros por el valor de US\$441,544.29 (2014: US\$1,112,902.20). Los resultados del año 2015 contribuyeron para mejorar su posición financiera neta.

La Administración informa que los accionistas han manifestado su intención de continuar apoyando financieramente para que la Compañía continúe como empresa en marcha. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que canceló oportunamente sus pasivos durante el año 2015 y que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2016.

Los excedentes de liquidez fueron invertidos a corto plazo en entidades del sistema financiero ecuatoriano en condiciones similares a las del resto del mercado financiero ecuatoriano, que entre otras condiciones establecen el pago de intereses a tasas fijas.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Riesgo de capital

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

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2015 representan el 7.6% del activo total. El restante 92.4% de los activos de la Compañía fueron financiados principalmente con:

- 1) Obligaciones laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.12), y,
- 2) Acreedores comerciales, obligaciones laborales corrientes, pasivos por impuestos corrientes y otras cuentas por pagar (pasivos a la vista con partes relacionadas y no relacionadas, anticipos recibidos de clientes, obligaciones tributarias no vencidas y otras cuentas por pagar) que no devengan costos financieros.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos locales	4,171.60	11,131.90
Cajas chicas	500.96	500.00
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>4,672.56</u>	<u>11,631.90</u>

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes no relacionados locales		-	142,161.81
Ingresos por facturar a clientes relacionados	(1)	420,000.00	115,000.00
<u>Total deudores comerciales</u>		<u>420,000.00</u>	<u>257,161.81</u>

- (1) Corresponde a ingresos por servicios prestados en el periodo que se informa que se encuentran pendientes de facturar.

Detalle de los deudores comerciales por vencimientos:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de deudores comerciales corresponden principalmente a cartera no vencida

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

La Compañía realiza un análisis individualizado de su cartera y califica como incobrable tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, doce meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

En ningún caso tendrán la consideración de saldos de dudoso cobro:

- Los adeudados por entes públicos
- Los que corresponden a operaciones avaladas por entes públicos
- Los garantizados por hipoteca, prenda, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizadas, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga.
- Los adeudados por empresas del Grupo.

Los principios para obtener las correspondientes provisiones serán los siguientes:

- Los saldos detallados en los apartados a) y b) se provisionan en su totalidad
- Los saldos detallados en el apartado c) se provisionarán aplicando la siguiente tabla de porcentajes:

<u>Tiempo transcurrido</u> <u>desde el vencimiento</u>	<u>Porcentaje a provisionar</u> <u>sobre saldos</u>
Más de 24 meses	100%

Adicionalmente, se provisiona específicamente aquellos saldos sobre los que existen dudas razonables de su recuperabilidad, bien por la situación del deudor o por las relaciones actuales con la Compañía, con independencia del tiempo transcurrido desde el vencimiento.

Movimiento de la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales:

Durante los años 2015 y 2014, la Compañía no ha reconocido movimientos en la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Relacionadas	(1)	72,548.53	43,110.01
No relacionadas		-	1,501.71
Anticipos a proveedores		108,909.54	196,067.20
Crédito tributario por IVA en compras		21,446.66	999.90
Deudores varios		11,501.72	24,442.27
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>214,406.45</u>	<u>266,121.09</u>

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

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente	8,452.12	10,385.89
Anticipos del impuesto a la renta	6,331.30	23,330.78
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>15,858.74</u>	<u>33,716.67</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>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>	<u>33,716.67</u>	<u>16,158.98</u>
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	8,452.12	10,385.89
Anticipos del impuesto a la renta	6,331.30	23,330.78
Otros activos por impuestos corrientes	1,075.32	-
<u>Subtotal</u>	<u>49,575.41</u>	<u>49,875.65</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(33,716.67)	(16,158.98)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>15,858.74</u>	<u>33,716.67</u>

10. INVENTARIOS

A continuación un resumen de los inventarios:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obras en construcción (1)	-	32,878.75
Obras terminadas (2)	-	274,012.13
<u>Total inventarios</u>	<u>-</u>	<u>306,890.88</u>

(1) Corresponde a los costos incurridos en el proyecto inmobiliario Navarra 2 que durante el año 2015 fueron transferidos al Fideicomiso Navarra.

(2) Incluye US\$274,012.13 que corresponden a los lotes de terreno del proyecto Entre Bosques que fueron vendidos durante el año 2015 y US\$180,237.00 que corresponde a otros inmuebles que son mantenidos por la Compañía para venderse en el giro normal de sus operaciones

Durante el año 2015, los consumos de inventarios fueron reconocidos como costos de ventas por el valor de US\$274,012.13 (2014: US\$844,880.16).

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación un resumen de los inventarios:

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fideicomiso Troje Norte	(1)	872,311.17	872,311.17
Fideicomiso Altos de la Colina	(1)	21,200.00	20,200.00
Total inversiones en subsidiarias		893,511.17	892,511.17

(1) Ver comentarios adicionales en los literales a) y b) de la Nota 1.4.

Movimientos de las inversiones en subsidiarias:

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

Movimientos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>		892,511.17	892,311.17
Adiciones	(1)	1,000.00	200.00
Saldo final		893,511.17	892,511.17

(1) Corresponde a incrementos de aportes en el Fideicomiso Altos de la Colina

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$2,172.73 (2014: US\$23,318.25) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2015 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2015</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Pérdidas fiscales	89,594.04	-	(91,627.07)	7,966.97
Beneficios laborales no corrientes	1,852.52	1,494.56	(1,435.39)	1,909.10
Total diferencias temporarias activas	101,446.55	1,494.56	(93,063.45)	9,878.07
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	<u>22,318.25</u>	<u>328.59</u>	<u>(20,474.40)</u>	<u>2,172.74</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

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

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2014</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Pérdidas fiscales	145,030.41	-	(45,463.37)	99,594.04
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	10,854.10	-	(10,854.10)	-
Beneficios laborales no corrientes	-	1,852.52	-	1,852.52
Total diferencias temporarias activas	155,934.51	1,852.52	(56,340.47)	101,446.56
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	<u>34,305.59</u>	<u>407.55</u>	<u>(12,394.93)</u>	<u>22,318.24</u>
Ajuste por cambio de tasa				0.01
Total activos por impuestos diferidos				22,318.25
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores relacionados locales	(1)	-	10,800.00
Proveedores no relacionados locales		6,794.24	31,807.82
Por facturar proveedores no relacionados locales		-	11,766.00
Otras provisiones		14,265.78	-
<u>Total acreedores</u>		<u>21,060.02</u>	<u>54,373.82</u>

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

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Partes relacionadas	(1)	704,105.73	1,255,274.39
No relacionadas	(2)	225,044.65	-
Anticipos recibidos		382,084.22	179,214.75
Impuesto al valor agregado - ventas		6,442.52	5,896.30
Retenciones en la fuente		13,579.01	3,533.96
Intereses por pagar		-	141,101.69
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas		56.70	-
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>1,331,312.83</u>	<u>1,585,021.09</u>

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

(2) Corresponde a una cuenta por pagar a la compañía Espinosa Pachano Cía. Ltda. que se relaciona con la entrega de dinero en efectivo para participar en el proyecto Hospital del Sur. Como dicho proyecto no se ejecutó, los recursos fueron compensados en el primer trimestre del 2016.

(3) Corresponde principalmente a anticipos recibidos de clientes por el valor de US\$349,826.50 que se relacionan con la gerencia del proyecto inmobiliario Navarra (2014: corresponden principalmente a anticipos recibidos de clientes por el valor de US\$163,336.56 que se relacionan con el proyecto inmobiliario Entre Bosques).

15. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneraciones	5,232.77	7,315.13
Seguridad social	3,027.83	1,750.59
Participación laboral	63,365.56	45,517.82
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>71,626.16</u>	<u>54,583.54</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

Movimiento:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
<u>Saldo inicial</u>	54,583.54	35,221.44
<u>Incrementos por:</u>		
Remuneraciones al personal	167,990.16	160,237.38
Participación laboral (1)	17,847.74	45,517.82
<u>Subtotal</u>	<u>240,421.44</u>	<u>240,996.64</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(168,795.28)	(163,902.68)
Pago de participación laboral	-	(22,510.42)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>71,626.16</u>	<u>54,583.54</u>

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2014 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.12.

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 2012 a 2015 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía tiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar por el valor de US\$53,608.17.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$24,049.61 (2014: US\$50,753.89) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente período contable.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldo inicial</u>	50,753.89	-
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	24,022.46	50,753.89
Subtotal	74,776.35	50,753.89
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(33,716.67)	(16,158.98)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>24,049.61</u>	<u>50,753.89</u>

e) 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 2015 y 2014:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	118,984.96	303,452.11
(-) Participación laboral	(17,847.74)	(45,517.82)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Incrementos de diferencias temporarias activas	1,494.96	1,852.52
(+) Disminuciones de diferencias temporarias pasivas	-	10,420.08
(-) Amortizaciones de pérdidas fiscales	(27,945.70)	(30,600.00)
(-) Disminuciones de diferencias temporarias activas	(1,438.38)	(10,854.10)
<u>Diferencias NO temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	35,944.89	1,946.68
Base imponible	109,192.99	230,699.47
Impuesto a la renta corriente	24,022.46	50,753.89
Impuesto a la renta mínimo	6,331.30	23,847.63
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>24,022.46</u>	<u>50,753.89</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>20.2%</u>	<u>16.7%</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>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	24,022.46	50,753.89
Activos por impuestos diferidos - variación (Nota 11)	20,145.51	11,987.35
Pasivos por impuestos diferidos - variación (Nota 17)	-	(2,292.42)
<u>Impuesto a la renta del año</u>	<u>44,167.97</u>	<u>60,448.82</u>

g) Estudio de precios de transferencia

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

- a) Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- b) Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- c) Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2015 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros separados adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

h) Reformas tributarias incluidas en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y otras modificaciones posteriores:

Con fecha 29 de diciembre del 2014, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que incluye, entre otros aspectos tributarios, los siguientes:

Deducibilidad de gastos:

- No será deducible para el cálculo del impuesto a la renta, la depreciación correspondiente a la revaluación de activos.
- Se establecen nuevas condiciones para la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de deudores comerciales
- Se establecieron nuevos límites para establecer la deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general que se efectúen con partes relacionadas.
- Se establecieron límites para el reconocimiento de impuestos diferidos y se aclara que las normas tributarias prevalecen sobre las normas contables.
- Se establecieron condiciones para considerar dividendos anticipados a los préstamos efectuados a partes relacionadas
- No se permite el deterioro de activos intangibles con vida útil no definida

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Anticipo del impuesto a la renta:

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

17. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

A continuación un resumen de los beneficios laborales a largo plazo:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación Patronal	1,909.10	1,852.52
Desahucio	271.36	343.59
Total beneficios laborales no corrientes	2,180.46	2,196.11

Movimiento de los beneficios laborales no corrientes:

Los movimientos de los beneficios laborales no corrientes durante los años 2015 y 2014 se detallan a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	1,852.52	-
Costos de los servicios del año	1,419.25	1,778.42
Costos financieros	75.71	74.10
beneficios pagados y retiros anticipados	(1,438.38)	-
Saldo final	1,909.10	1,852.52
<u>Desahucio:</u>		
Saldo inicial	343.59	-
Costos de los servicios del año	222.74	329.85
Costos financieros	10.79	13.74
beneficios pagados y retiros anticipados	(305.76)	-
Saldo final	271.36	343.59
Total beneficios laborales no corrientes	2,180.46	2,196.11

18. 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 que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

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

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

19. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros separados de la Compañía muestran un capital social por el valor de US\$4,200.00 que se encuentra dividido en 4,200 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

20. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros separados de la Compañía muestran reservas patrimoniales por el valor de US\$2,519.91 que corresponden a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.17.

21. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Utilidades acumulados		416,622.34	219,136.87
(-) Pérdidas acumuladas		(685,945.07)	(685,945.07)
Adopción de las NIIF por primera vez	(1)	129,207.54	129,207.54
Reserva de capital	(1)	176,818.60	176,818.60
Utilidades del año		56,969.25	197,485.47
<u>Total resultados acumulados</u>		93,672.66	36,703.41

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.18

Durante los años 2015 y 2014 la Junta General de Accionistas decidió no repartir dividendos.

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

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

22. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Venta de bienes	(1)	458,952.11	1,021,539.17
Servicios	(2)	831,723.85	1,089,396.35
<u>Total ingresos ordinarios</u>		<u>1,290,675.96</u>	<u>2,110,935.52</u>

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

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

23. COSTOS DE VENTA

A continuación un resumen de los costos de venta:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Consumo de inventarios	(1)	274,012.13	844,880.16
Remuneraciones al personal	(2)	185,822.25	207,971.31
Costos de servicios prestados	(2)	550,852.38	680,739.48
<u>Total costos operacionales</u>		<u>1,010,686.76</u>	<u>1,733,590.95</u>

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

(2) Corresponden a los costos relacionados con servicios de construcción. En este rubro se incluye la participación laboral a favor de los trabajadores de la empresa calculado de acuerdo con la política mencionada en el literal a) de la Nota 2.12

24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios profesionales		59,754.52	3,941.60
Promoción y publicidad		36.50	-
Arrendamientos operativos		-	22,566.00
Suministros y materiales		22.32	68.95
Mantenimiento y reparación		4,618.60	114.30
Impuestos, contribuciones y otros		2,366.06	1,938.79
IVA cargado al gasto		9.06	-
Servicios públicos		425.00	-
Otros menores		69,364.51	18,997.78
<u>Total gastos administrativos</u>		<u>136,596.57</u>	<u>47,627.42</u>

25. MOVIMIENTO FINANCIERO

A continuación un resumen del movimiento financiero:

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimiento financiero:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos financieros:	4,281.08	10,854.09
Gastos financieros	(587.71)	(96,377.07)
Total ingresos financieros	3,693.37	(85,522.98)

26. OTROS INGRESOS Y EGRESOS

A continuación un resumen de los otros ingresos y egresos:

<u>Otros ingresos y egresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros ingresos	3,537.55	24,708.62
Otros egresos	(49,486.33)	(10,968.49)
Total otros ingresos y egresos	(45,948.78)	13,740.13

27. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, 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>Resumen de transacciones efectuadas con partes rela</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activas	18,000.00	861,105.37
Pasivas	-	912,441.20
De ingresos	828,318.35	1,090,934.35
De gastos	157,411.65	110,194.51
Total transacciones con relacionadas	1,003,730.00	2,974,675.43

A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

a) Resumen de transacciones con partes relacionadas - activas:

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Prestamos efectuados a:</u>		
Irene Pérez	18,000.00	-
Promotora Equinoccio S.A.	-	364,519.19
Grupo Internacional Promotor S.A.	-	227,212.14
Fideicomiso Troje Norte	-	129,104.60
Corporación Equinoccio S.A.	-	73,716.70
Fideicomiso Altos de la Colina	-	22,888.48
Negocios Internacionales BWW S.A.	-	18,543.51
Fideicomiso Arupos de la Hacienda	-	12,720.75
Inmobiliaria Cielo S.A.	-	4,900.00
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	-	3,500.00
Diego Soto	-	4,000.00
Total operaciones activas	18,000.00	861,105.37

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Resumen de transacciones con partes relacionadas – pasivas:

Resumen de transacciones pasivas:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
<u>Prestamos recibidos de:</u>		
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	-	199,904.73
Walter Wright	-	192,720.31
Familia Barra	-	192,720.30
Esteban Barra	-	182,221.08
Proinmobiliaria S.A.	-	92,000.00
Mallmed S.A.	-	52,874.78
<u>Total operaciones pasivas</u>	-	912,441.20

c) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de ingresos:

Resumen de transacciones de ingresos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
<u>Ingresos por ventas</u>		
Fideicomiso Navarra	638,771.44	835,194.22
Inmobiliaria Navarra S.A.	-	213,214.29
Fideicomiso Cerros de Cumbaya	103,972.40	28,772.30
Negocios Internacionales BWB S.A.	2,500.00	3,800.53
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	4,320.28	2,881.04
Fideicomiso Altos de la Colina	-	1,450.93
Fideicomiso Troje Norte	76,991.62	1,638.25
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	-	1,538.00
Proinmobiliaria S.A.	-	1,062.57
Fideicomiso Mellares	1,112.61	-
Otros menores	650.00	1,382.22
<u>Total operaciones de ingresos</u>	828,318.35	1,090,934.35

d) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de gastos:

Resumen de transacciones de egresos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
<u>Servicios prestados</u>		
Walter Wright	43,743.08	65,343.66
Proinmobiliaria S.A.	11,232.00	-
Grupo Internacional Promotor S.A.	1,818.19	-
Diego Soto	8,888.88	-
Miguel Barra Castells	29,330.99	-
Isabel Marcel	14,643.08	-
Maria Elena Bueno	3,937.00	-
Otros menores	21.46	160.72
<u>Gastos financieros:</u>		
Proinmobiliaria S.A.	39,116.97	40,010.13
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	4,680.00	4,680.00
<u>Total operaciones de gastos</u>	157,411.68	110,194.51

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro o pago a partes relacionadas

a) Incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por facturar Fideicomiso Navarra	350,000.00	115,000.00
Ingresos por facturar Troje Norte	70,000.00	-
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>420,000.00</u>	<u>115,000.00</u>

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	35,628.60	12,139.00
Proinmobiliaria	22,726.67	-
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	3,520.53	9,320.23
Fideicomiso Consultorios II	2,911.57	-
Mallmed S.A.	2,000.00	-
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	-	4,000.00
Diego Soto	-	4,000.00
Fideicomiso Plaza del Rancho	-	3,474.25
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	-	3,912.55
Hosmesur S.A.	3,332.19	3,332.19
Segurvivienda	1,137.07	1,137.07
Otros menores	1,291.90	1,594.72
<u>Total otras cuentas por cobrar relacionadas</u>	<u>72,548.53</u>	<u>43,110.01</u>

c) Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proinmobiliaria	-	10,800.00
<u>Total acreedores comerciales</u>	<u>-</u>	<u>10,800.00</u>

d) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	205,002.08	482,167.89
Proinmobiliaria S.A.	438,728.15	322,083.08
Walter Wright	29,565.60	65,498.89
Miguel Barra	21,690.00	50,689.58
Carolina Wright	3,277.66	-
Maria Elena Bueno	2,000.00	-
Diego Soto	2,000.00	-
Ignacio Barra	1,842.24	-
Segurvivienda S.A.	-	225,044.65
Teresa Viteri	-	56,971.60
Promotora Mellares	-	50,902.84
Otros menores	-	1,915.86
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>704,105.73</u>	<u>1,255,274.39</u>

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

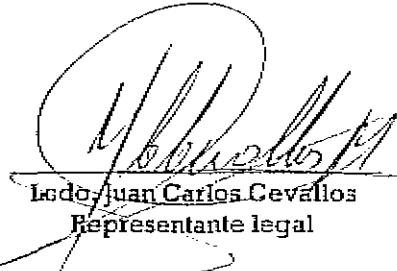
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2015 y 2014 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

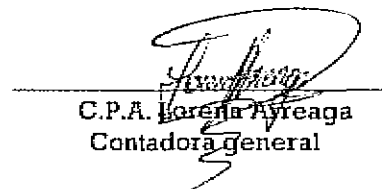
Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados (31 de enero del 2016) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

29. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados del año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de enero del 2016 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.



Ldo. Juan Carlos Cevallos
Representante legal



C.P.A. Lorena Ayreaga
Contadora General

* * *