

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año 1998. Su objeto social 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.

Las principales operaciones realizadas durante los años 2016 y 2015 fueron la prestación de servicios de construcción principalmente a los Fideicomisos: Troje Norte, Cerros de Cumبaya, Inmobiliario Mellares, Altos Dos, además los proyectos Navarra y Negocios Internacionales.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos.- Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

• **Estimaciones para cuentas dudosas**

La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

• **Vida útil de bienes de uso**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES (Continuación)

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**
La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **Impuestos**
La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones.- Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía efectuada considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

De conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 27 "estados financieros separados", la compañía prepara y presenta estados financieros separados

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo a aquellos activos financieros líquidos, depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de hasta tres meses. (Véase nota 4).

c. Cuentas por cobrar comerciales

La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Se constituye una provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago (cuentas vencidas por más de trescientos sesenta días) son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la provisión es el valor en libros del activo. La provisión es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados integral en el rubro Gastos de venta. Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la cuenta de deterioro de activos financieros. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente castigados son acreditadas a Gastos de venta en el estado de resultados integral.

d. 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 los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

e. Muebles y equipo

Los muebles y los equipos se encuentran valorados al costo neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

El costo incluye los costos por préstamos relacionados con proyectos de construcción o instalación a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de las instalaciones y equipos, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionados con ciertos activos calificados.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizables cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de muebles y equipos.

Un componente de instalaciones, muebles y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

F. Inversiones en sociedades

Las inversiones en sociedades se registran al costo.

g. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción.

Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizados en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Costos financieros".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

VIVIENSA S.A. clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Préstamos que devengan intereses.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Préstamos que devengan intereses

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras. Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que VIVIENSA S.A., tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

h. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios.

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente del 22% sobre la utilidad gravable, o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

i. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

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

j. Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio.

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados, e igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

Participación a trabajadores

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la compañía debe reconocer a sus trabajadores una cifra equivalente al 15% de la utilidad anual. Se efectúa la provisión para este pago con cargo a los resultados del ejercicio.

Las utilidades distribuidas a las personas trabajadoras no podrán exceder de veinticuatro Salarios Básicos Unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.

k. Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
 - b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
 - c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
 - d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
 - e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.
- A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

- Riesgo de Mercado.- Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, precio y riesgos por la tasa de interés:

Riesgos de cambio.- Debido al giro normal del negocio 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.- La compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados, la administración considera que no existirán modificaciones importantes en los precios de compras de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones.

Riesgos por tasa de interés.- La compañía expuesta a cambios no significativos en tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras, la tasa de interés establecida es similar a la vigente en el mercado financiero.

- Riesgos de Crédito.- El riesgo de crédito se refiere de que una de las partes incumplan con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realizará transacciones con Compañías que cuenten con la misma o mejor calificación de riesgos.

- Riesgos de liquidez.- La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- Riesgos de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

1. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Nuevas modificaciones que han sido adoptadas en estos estados

NIF	Estándares nuevos o enmendados	Fecha de vigencia
NIC 1 Presentación de estados financieros	Iniciativa sobre información a revelar	1 de enero 2016
NIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	Cambios en los métodos de disposición	1 de enero 2016
NIF 7 Instrumentos financieros: Revelación	Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios condensados.	1 de enero 2016
NIC 34 Información financiera intermedia	Información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia	1 de enero 2016
NIF 11 Acuerdos conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	1 de enero 2016
NIF 14 Cuentas regulatorias	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	1 de enero 2016
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando la subsidiaria cuando la subsidiaria no constituye un negocio	1 de enero 2016
NIC 27 Estados financieros Separados	Método de la participación en los Estados financieros (Separados)	1 de enero 2016
NIF 10 y NIC 28 Estados financieros Consolidados	Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero 2016
NIF 10, NIF 12 y NIC 28 Estados financieros Consolidados	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	1 de enero 2016
NIC 16 y NIC 38 Propiedad, planta y equipo Activos intangibles	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero 2016
NIC 19 Beneficios para los empleados	Tasa de descuento; Tasa del mercado regional	1 de enero 2016

La Administración estima que la aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aun no esta vigente:

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIIF 7	Instrumentos Financieros; Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	1 de enero 2018*
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas	1 de enero 2018*
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Un único modelo de deterioro de valor de "pérdidas esperadas" con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1 de enero 2018*
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato con los clientes	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIF 31, 15 y 18	1 de enero 2018*

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de VIVIENSA S.A.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2016 comprende:

a) Caja y bancos al 31 de diciembre, comprenden:

	2016	2015
	US\$	US\$
Cajas Chicas	201	501
	-----	-----
Bancos	5.203	2.042
Banco Pichincha	231	340
Banco Pacífico	784	1.789
Banco Produbanco	6.218	4.171
	-----	-----
Total caja y bancos	6.419	4.672
	=====	=====

NOTA 5 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	US\$	US\$
Impuesto al valor agregado - IVA en Compras	-	19.572
Retenciones en fuente	3.684	8.452
Retenciones del IVA	-	1.875
Plusvalías	-	1.075
Anticipo IR	-	6.331
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	US\$	US\$
Impuesto al valor agregado - IVA por Pagar	25.412	6.443
Retenciones del IVA	383	3.750
Retenciones en la fuente	1.597	9.830
Impuesto a la renta por pagar	-	24.050
	<u>27.392</u>	<u>44.073</u>

NOTA 6 - INVENTARIOS

Los inventarios pendientes de comercializar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Materiales	US\$	US\$
Equipos	14.684	-
	<u>14.373</u>	<u>-</u>
	<u>29.057</u>	<u>-</u>

NOTA 7 - TRANSACCIONES Y CUENTAS CON PARTES RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

El siguiente es un resumen de transacciones realizadas con accionistas y partes relacionadas (administración y accionistas comunes) durante el año 2016:

Intereses	US\$
Sueldos	33.173
Honorarios de construcción y fiscalización	34.442
Servicios	811.437
Préstamos por cobrar	23.186
Préstamos por pagar	168.525
Anticipos	200.234
	<u>710.925</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 existen los siguientes saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas o accionistas:

- (1) Corresponden préstamos para financiamiento de capital de trabajo, sobre los cuales no se ha definido fechas de pago e intereses.
- (2) Originadas por préstamos recibidos de sus partes relacionadas para el capital de trabajo, no se ha definido fechas de pago e intereses.
- (3) Corresponden a anticipos entregados por la construcción de los proyectos, valores que se facturarán de acuerdo al flujo de cada proyecto.

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

NOTA 7 - TRANSACCIONES Y CUENTAS CON PARTES RELACIONADAS Y ACCIONISTAS
(Continuación)

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Precios de Transferencia.

De acuerdo a los requerimientos tributarios, VIVIENSA S.A. no está obligada a la presentación del Informe y Anexo de precios de transferencia y las transacciones efectuadas cumplen con el principio de plena competencia.

NOTA 8 - INVERSIONES – DERECHOS FIDUCIARIOS

Inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre del 2016 comprenden:

Compañía	Porcentaje de participación	Valor Patrimonial Proporcional	Valor en Libros
Fideicomiso Troje Norte	(1)	356.618	872.311
Fideicomiso Altos De La Colina	(2)		20.200
Fideicomiso Altos Dos	(3)		1.000
			893.511

- (1) El Fideicomiso Mercantil Troje Norte (Un Fideicomiso Inmobiliario), constituido en el año 2006, y administrado por Heindaltrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, con la finalidad de realizar el proyecto de urbanización de un terreno de 64.419,20 m2, en 194 lotes de terrenos de aproximadamente 200 m2., en dos etapas (133 lotes la 1era etapa y 61 lotes la 2da etapa).
- De acuerdo al Informe de fiscalización el porcentaje de avance de obra es del 100% la primera etapa y del 30 % la segunda etapa, la cual se proyecta concluir en el mes de diciembre del 2017.

- (2) EL FIDEICOMISO MERCANTIL ALTOS DE LA COLINA (Un Fideicomiso Inmobiliario), comprende la construcción de 184 viviendas, 184 estacionamientos y 21 estacionamientos para visitas, área recreativa y comunal, dividido en dos etapas. A partir del mes de junio del 2010, se inició la etapa de construcción. El 100 % de la participación en este fideicomiso es propiedad del Fideicomiso Troje Norte, y VivienSA S.A., es constituyente Uno y/o Beneficiario del 100%.

- (3) EL FIDEICOMISO MERCANTIL ALTOS DOS fue constituido para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado “Altos de la Colina - segunda etapa”. El 100% de la participación en este fideicomiso es propiedad del Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina, y VivienSA S.A., es constituyente del Fideicomiso.

Un resumen de los estados financieros de los fideicomisos al 31 de diciembre del 2016, se muestran a continuación:

NOTA 8 - INVERSIONES - DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	<u>Fidicomiso</u> <u>Troje Norte</u> <u>(1)</u>	<u>Fidicomiso</u> <u>Altos De La</u> <u>Colina (2)</u>	<u>Fidicomiso</u> <u>Altos Dos</u>
Activo	3,538,122	2,324,371	3,626,219
Pasivo	3,181,504	1,840,595	2,706,313
Patrimonio Autónomo	356,618	483,776	919,906
Ingresos	198,388	184,394	51,035
Gastos	(154,899)	(199,987)	(226,978)
Resultado	43,489	(15,593)	(175,943)
El patrimonio autónomo comprende:			
Fondo Patrimonial	872,312	1,214,353	1,095,974
Resultados Acumulados	(515,694)	(730,577)	(176,068)
	356,618	483,776	919,906

A continuación se presenta un resumen del presupuesto del proyecto de cada Fidicomiso:

	<u>Fidicomiso</u> <u>Altos De La</u> <u>Colina</u>	<u>Total</u> <u>Proyectado</u> <u>US\$</u>
Ingresos estimados	5,122,076	10,661,908
Costos y gastos del proyecto	(4,595,421)	(9,862,241)
Resultados estimados del proyecto	526,655	799,667 (a)

(a) Valor que será restituido como rendimiento de la inversión a VivienSA S.A., una vez concluido el proyecto de cada Fidicomiso.

NOTA 9 - OTRAS PROVISIONES Y BENEFICIOS DEFINIDOS

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la Compañía durante el año 2016:

NOTA 9 - OTRAS PROVISIONES Y BENEFICIOS DEFINIDOS

(Continuación)

Saldo al 1 de enero del 2016	Incrementos	Pagos y/o Utilización	Saldo al 31 de diciembre del 2016
US\$	US\$	US\$	US\$
Corrientes			
Impuesto a la Renta	24.022	13.716	-
Beneficios Sociales (1)	71.683	128.130	(105.398)
Largo Plazo			
Beneficio definido por Jubilación	1.909	(1.303)	216
Patronal			
Beneficio definido por Desahucio	271	(199)	305
	2.180	(1.502)	521
	2.180	(1.502)	1.199

(1) Incluye aporte personal, aporte patronal, 15% participación trabajadores, préstamos en el IESS, fondos de reserva, sueldo por pagar.

NOTA 10 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR JUBILACION PATRONAL

Las leyes laborales en vigencia requieren el pago de beneficios de jubilación por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo con ellos. La provisión es constituida con cargo a los resultados del ejercicio en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2016 y 2015 fueron las siguientes:

2016	2015
Tabla de mortalidad e invalidez	Tabla IESS 2002
Tasa de descuento	8,46% (1)
Tasa de comutación actuarial	0,00%
Tasa de incremento salarial	4,19%
(1) En conclusión del actuario, se considera que la hipótesis de una tasa de descuento de 8,46% es congruente con la normativa vigente y por lo tanto aplicable para la valoración actuarial realizada.	

Estas suposiciones actuariales, tal como lo establece el párrafo 75 de la NTC 19 (IAS 19 R), constituyen las mejores estimaciones que se tiene sobre las variables que determinan el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo.

Además, dichas suposiciones actuariales son compatibles entre sí y reflejan las condiciones económicas existentes entre la inflación, las tasas de aumento de sueldos y las tasas de descuento. Al ser la jubilación patronal como el desahucio planes no fondeados, la tasa de rendimiento de los activos es nula.

NOTA 10 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR JUBILACION PATRONAL
(Continuación)

Según se indica en el estudio actuarial elaborado por Logarismo Cia. Ltda., el método utilizado es el denominado prospectivo o método de crédito unitario proyectado, que nos permite cuantificar el valor presente de la obligación futura y considerar la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la compañía, los que cubren a todos los empleados el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valor presente de la reserva actuarial:		
Trabajadores menos de 10 años de servicio	822	1.909
Total provisión según cálculo actuarial	822	1.909

NOTA 11 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR DESAHUCIO

La provisión por Desahucio contemplada en la legislación laboral que establece que la compañía deba bonificar al trabajador en un 25% de la última remuneración mensual, por cada año de trabajo, en caso de terminación de la relación laboral por desahucio. La provisión para esta contingencia es constituida con cargo a los resultados del ejercicio, en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado "prospectivo" y las bases técnicas es decir las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, son de experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de VIVIENSA S.A., con su propia estadística.

NOTA 12 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2016, está representado por 4.200 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1 cada una.

El resultado integral neto por acción es calculado dividiendo el resultado integral del ejercicio de la Compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Barra Marcel Esteban	1.050	25,00%
Barra Marcel Ignacio	1.050	25,00%
Wright Duran Ballen Walter Irving Lloyd	2.100	50,00%
Total	4.200	100,00%

NOTA 13 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre del 2011, se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informe de Peritos.

En su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo deudor al 31 de diciembre del 2016 de US\$ 129.208.

NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

a) A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a impuesto a la renta corriente por los años 2016 y 2015:

2016		2015	
Participación de Trabajadores a la Renta	Impuesto de Participación de Trabajadores a la Renta	Participación de Trabajadores a la Renta	Impuesto de Participación de Trabajadores a la Renta
Ganancia antes de participación de trabajadores	63.583	63.583	118.985
15% en participación en trabajadores	9.537	(9.537)	(17.848)
(+) Gastos no deducibles (1)	14.726	14.726	36.001
(-) Amortización Pérdidas Tributarias	(7.967)	(7.967)	(27.946)
Base Impuesto a la Renta	60.805	60.805	109.192
22% de impuesto a la renta	13.377	13.377	24.022
Anticipo mínimo - Pago Definitivo	13.716	13.716	

NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE
(Continuación)

- (1) De acuerdo al art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente los anticipos de impuesto a la renta del periodo 2015 por un valor de US\$ 13.716 se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta del año 2016.

- b) A continuación se presenta la conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa efectiva de impuestos aplicable a la Compañía:

2016			2015		
Importe	Parcial	U\$S	Importe	Parcial	U\$S
%			%		
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)	13.716	25,38 %	24.022	23,75%	(22,00)%
Impuesto teórico (tasa nominal)	(11.890)	(22,00)%	(22.250)	(22,00)%	-
Resultado contable antes de Impuesto	54.046	-	101.137	-	-
Tasa nominal	22%	-	22%	-	-
Diferencia	(1.826)	3,38%	1.772	1,75%	-
Explicación de las diferencias:					
Gastos no deducibles	14.726	3,240	36.001	7,920	7,83%
Amortización Pérdidas	(7.967)	(1.753)	(6.148)	(6,08)%	-
Tributarias					
Efecto de Anticipo calculado	339	0,63%	-	-	-
	1.826	3,38%	1.772	1,75%	-

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del 2016 y 2015 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 22% respectivamente que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2016 es de 21,57% (23,75% para el año 2015).

NOTA 15 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se detallan a continuación:

2016	2015
U\$S	U\$S
Actividades de Construcción	822.936
Venta de Materiales	40.344
Prestación de Servicios	13.500
Ventas por Facturar	-
	305.000
	1.290.676

NOTA 16 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y Beneficios Empleados	179.285	167.991
Honorarios	20.307	60.075
Supervisión de Proyectos	17.706	14.982
Impuestos y Contribuciones	13.247	2.366
Estudio de Mercado	13.050	-
Servicios Prestados	10.136	55.002
Otros Menores	7.471	15.445
Desahucio	1.824	(72)
Mantenimiento	227	4.619
Depreciación	101	-
Jubilación Patronal	(1.087)	57
	<u>262.267</u>	<u>320.465</u>

NOTA 17 - GASTOS DE PROYECTOS

Los gastos de proyectos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Navarra II	372.685	319.321
Casa Comunal Arupos IB	72.733	-
Troje Norte	30.071	112.399
Otros Proyectos Menores	8.724	22.018
Cerros de Cumbaya	4.547	63.775
Altos de la Colina	3.179	17.583
	<u>491.939</u>	<u>535.096</u>

(1) Incluyen gastos para la construcción de los proyectos tales como: cerramientos, áreas verdes, instalaciones y mantenimiento.

NOTA 18 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA - LAVADO DE ACTIVOS

El 07 de julio del 2014 se publica en el Registro Oficial Suplemento 283 la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 3 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

El 22 de marzo del 2016, mediante resolución No. UAF-DG-SO-2016-001, se derogó la resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo del 2014, con la cual la Unidad de Análisis Financiero expidió el nuevo Instructivo Para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); Catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (AP NFD's), mediante el cual se expidieron los siguientes lineamientos:

Serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), quienes conforman los sectores señalados en el artículo innumerao posterior al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, incluidas las instituciones del sistema de seguros y a excepción de las instituciones del sector financiero de economía popular y solidaria.

Para efectos de inicio de las obligaciones de reporte y disposiciones inherentes a dicha obligación con la UAF, cada sector deberá revisar las publicaciones de las respectivas resoluciones de notificación realizadas a través del Registro Oficial.

Del oficial de cumplimiento: Para el caso de las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que registren transacciones u operaciones cuya cuantía sea igual o inferior a US\$ 10.000 cada mes, podrán designar como oficial de cumplimiento a su representante legal.

Los sujetos obligados a informar deberán presentar a la UAF, los siguientes tipos de reporte:

a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales o injustificadas. Para tal efecto se deberá adjuntar todos los sustentos del caso debidamente firmados por el Oficial de Cumplimiento. (ROI).

NOTA 18 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA - LAVADO DE ACTIVOS (Continuación)

b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de (30) días. (RESU).

Los reportes (RESU), deberán ser remitidos dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

Al 31 de diciembre del 2016 VIVIENSA S.A., la Compañía se encuentra preparando una declaración juramentada con el objetivo de que la UAF confirme esta aseveración.

NOTA 19 - REFORMAS TRIBUTARIAS

1) En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.

2) La Ley reformatoria para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:

a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.

b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no hay sido contrato para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.

3) En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:

Los dividendos y utilidades calculados después del pago de Impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del Impuesto a la Renta.

NOTA 19 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

4) El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%.

5) Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).

6) El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, entre los principales aspectos tenemos el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas, del 2% al 5%

NOTA 20 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS.

Las siguientes cifras de los registros contables de la compañía al 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificadas, para su prestación en los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

	2016		
	Según Registros	Según Estados	Diferencia
	Contables	Financieros	
Activos por impuestos corrientes (1)	38.722	3.684	35.038
Pasivos por impuestos corrientes (1)	62.430	27.392	(35.038)
	(23.708)	23.708	-

(1) Comprende la reclasificación del impuesto a la renta causado en el año 2016 con el anticipo IR por US\$ 5.264 y las retenciones en fuente de impuesto a la renta por US\$ 8.452 y la compensación del IVA en Compras e IVA en Ventas por US\$ 21.322.

NOTA 21 - CAUSAL DE DISOLUCIÓN

Mediante Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías y Seguros No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-15-2728 de fecha 8 de diciembre de 2015, resuelve declarar disuelta a la compañía VIVIENSA S.A., por estar incurso en la causal de disolución prevista en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías.

NOTA 21 - CAUSAL DE DISOLUCIÓN

(Continuación)

Los estados financieros originalmente presentados al 31 de diciembre del 2014 presentaron un patrimonio negativo de US\$ 246.216, debido a lo cual la compañía Vivensa S.A., presentó una declaración sustitutiva al impuesto a la renta del año 2014 considerando un cambio de política contable de las inversiones que originalmente se registraban al método de la participación y procediendo a registrarlas al método del costo; ese cambio de política originó una restructuración de los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2014, lo que originó un incremento en el patrimonio de US\$ 289.639 y las inversiones en US\$ 328.419, presentando al 31 de diciembre del 2014 un nuevo saldo en el total de patrimonio de US\$ 43.423, y superar la causal de disolución.

Ante esta situación la Superintendencia de Compañía ha venido permanentemente solicitando información que sustente dicho cambio de política contable.

De acuerdo al último oficio No SCVS.IRQ.DRICA.SAI.17.0507 emitido por la Superintendencia de Compañías de fecha 11 abril del 2017 solicitó la siguiente información relacionada al año 2014:

- Estados financieros aprobados de los Fideicomisos Mercantiles Altos de la Colina y Troje Norte, que permita corroborar los valores registrados como inversiones en la compañía Vivensa S.A.
- Análisis retrospectivo de la aplicación de la reforma de la política aplicada para el cálculo de las inversiones.

Aspectos que a la fecha de emisión de este informe, la compañía aún no ha procedido con la correspondiente contestación y descargos a dicho oficio.

La administración de la compañía considerar que este proceso va a concluir de manera satisfactoria para el normal desarrollo de la Compañía y que no afectará su continuidad como negocio en marcha.

NOTA 22 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 27 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.