

VIVIENSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>Contenido:</u>	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes:	2 - 5
Estado de situación financiera:	6 - 7
Estado de resultado integral:	8
Estado de cambios en el patrimonio:	9
Estado de flujos de efectivo:	10
Notas a los estados financieros:	11 - 29

Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al Valor Agregado
S.A.	Sociedad Anónima

VIVIENSA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	1,725	6,419
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	485,063	284,470
Activos por impuestos corrientes	11	4,185	3,684
Inventarios	6	-	29,057
Otros activos		-	2,021
Total activos corrientes		<u>490,973</u>	<u>325,651</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Muebles y equipos		1,177	1,319
Otros activos	7	893,511	893,511
Total activos no corrientes		<u>894,688</u>	<u>894,830</u>
 TOTAL ACTIVOS		 <u>1,385,661</u>	 <u>1,220,481</u>

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Cevallos
Gerente General


Lorena Arreaga
Contadora

VIVIENSA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	1,119,173	939,242
Obligaciones acumuladas	9	107,612	114,099
Pasivos por impuestos corrientes	11	4,813	27,392
Total pasivos corrientes		<u>1,231,598</u>	<u>1,080,733</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones por beneficios definidos y total pasivos no corrientes	10	<u>1,888</u>	<u>1,199</u>
Total pasivos		<u>1,233,486</u>	<u>1,081,932</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	14	4,200	4,200
Reservas		179,339	179,339
Déficit acumulado		(31,364)	(44,990)
Total patrimonio		<u>152,175</u>	<u>138,549</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>1,385,661</u></u>	<u><u>1,220,481</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Cevallos
Gerente General


Lorena Arreaga
Contadora

VIVIENSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	Notas	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2016</u>
INGRESOS	15	780,147	876,780
COSTOS DE VENTA		<u>(584,791)</u>	<u>(517,258)</u>
MARGEN BRUTO		195,356	359,522
Gastos de administración	16	(126,546)	(271,804)
Gastos financieros		(53,136)	(35,785)
Otros ingresos		<u>5,629</u>	<u>2,113</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		21,303	54,046
Impuesto a la renta corriente	11	<u>(7,677)</u>	<u>(15,889)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>13,626</u>	<u>38,157</u>

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Cevallos
Gerente General

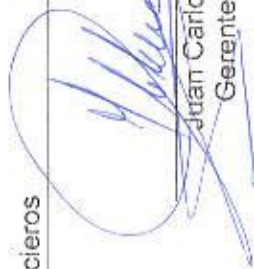

Lorena Areaga
Contadora

VIVIENSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de capital ... (en U.S. dólares) ...</u>	<u>.... Déficit acumulado</u>		<u>Total patrimonio</u>
					<u>Por</u>	<u>adopción de NIIF</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2015		4,200	2,520	176,819	(212,355)	129,208	100,392
Utilidad del año					38,157		38,157
Saldos al 31 de diciembre del 2016	14	4,200	2,520	176,819	(174,198)	129,208	138,549
Utilidad del año					13,626		13,626
Saldos al 31 de diciembre del 2017	14	4,200	2,520	176,819	(160,572)	129,208	152,175

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Cevallos
Gerente General


Lorena Arteaga
Contadora

VIVIENSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes y compañías relacionadas		781,443	1,236,871
Pagado a proveedores, empleados y compañías relacionadas		(779,904)	(779,525)
Otros ingresos (gastos), netos		5,629	(27,156)
Impuestos pagados y retenidos, neto		(11,862)	(24,022)
Otros		-	(367,317)
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación		(4,694)	38,851
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de muebles y equipos y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión			(1,319)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Pagado por intereses y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		-	(35,785)
EFECTIVO Y BANCOS			
Aumento (disminución) neto en efectivo y bancos		(4,694)	1,747
SalDOS al comienzo del año		6,419	4,672
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	4	1,725	6,419

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Cevallos
Gerente General


Lorena Areaga
Contadora

VIVIENSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Viviensa S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida 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.

La Compañía mantiene un capital de US\$4.200, distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Barra Marcel Esteban	1,050	25
Barra Marcel Ignacio	1,050	25
Wright Duran Ballen Walter	2,100	50
Total	4,200	100,00

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía se mantiene en proceso de reactivación debido a la Resolución Nro. SCVS-IRQ-DRASD-SD-15-2728 emitida por la Superintendencia de Compañías en diciembre 2015, la cual resuelve declarar disuelta a la Compañía por estar incurso en causal de disolución debido a pérdidas del 50% o más del capital social. En fecha 5 de enero de 2018, la administración recibió un correo de la Superintendencia de Compañías, donde se indica que el trámite de reactivación se encuentra finalizado por cuanto ya están presentados los documentos rectificatorios, principalmente el informe de auditoría externa 2014 reestructurado.

La administración espera que la Compañía, una vez reactivada, se encargue de la construcción de proyectos inmobiliarios que se encuentran en trámites de permisología para iniciar, entre los principales se encuentran: Los Proyectos VIP (Vivienda de Interés Público / Hasta 70 mil el costo de vivienda), de Navarra Town House III y los Ceibos.

La Compañía cuenta con un total de 7 empleados.

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre, oficina Proinmobiliaria.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera versión PYMES (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional y de presentación** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF para PYMES sección 26, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la sección 20, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

Adicionalmente, dentro del alcance de los párrafos 11.27 al 11.32 a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Es un precio cotizado para un activo (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual.

Nivel 2: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1; el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.

Nivel 3: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en los niveles 1 y 2; se estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

- 2.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

- 2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.6 Muebles y equipos

- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de muebles y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de muebles y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento

Las partidas de muebles y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Los muebles y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un componente de los muebles y equipos (calculada como la diferencia entre el producto neto de la enajenación y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las partidas de muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - La depreciación de los elementos de muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil para cada componente de muebles y equipos.

Las vidas útiles estimadas para el período actual son las siguientes:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres, y equipos de oficina	10

2.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

- 2.9 Beneficios definidos:** Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

- 2.10 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- 2.11 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

2.11.1 Prestación de servicios – La Compañía reconoce los contratos de construcción de acuerdo a las actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos, respectivamente, por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del período sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). La estimación fiable del resultado requiere estimaciones fiables del grado de terminación, costos futuros y cobrabilidad de certificaciones.

- 2.12 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

- 2.13 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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, contempla 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.

- 2.14 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. 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.

- 2.14.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

- 2.14.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- 2.14.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.15 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera

2.15.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.15.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.16 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES, aún no implementadas - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con NIIF para PYMES, requieren 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. 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.

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:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2 Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipos** - La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3

4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Caja	28	201
Banco Pichincha C.A.	1,403	5,203
Banco del Pacífico S.A.	231	231
Banco de la Producción S.A. Produbanco	63	784
Total	<u>1,725</u>	<u>6,419</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17)	469,713	205,528
Anticipos otorgados	13,566	75,146
Clientes	1,500	3,796
Otras cuentas por cobrar	284	-
Total	<u>485,063</u>	<u>284,470</u>

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Materiales	-	14,684
Equipos	-	14,373
Total	<u>-</u>	<u>29,057</u>

7. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Fideicomiso Troje Norte (1)	872,311	872,311
Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina (2)	20,000	20,000
Aporte Fideicomiso Altos Dos (3)	1,000	1,000
Aporte Fideicomiso Altos de la Colina	<u>200</u>	<u>200</u>
Total	<u>893,511</u>	<u>893,511</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Troje Norte, el cual fue constituido en el año 2006, y administrado por Heimdaltrust 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 en dos etapas (133 lotes la 1era etapa y 61 lotes la 2da etapa).
- (2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina, el cual fue constituido con la finalidad de realizar la construcción de 184 viviendas, 184 estacionamientos y 21 estacionamientos para visitas, área recreativa y comunal; dividida en dos etapas. A partir del mes de junio del 2010, se inició la construcción.
- (3) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Altos Dos, el cual fue constituido para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Altos de la Colina - segunda etapa".

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 17)	886,249	833,286
Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)	142,046	4,411
Proveedores	90,878	101,545
Total	<u>1,119,173</u>	<u>939,242</u>

9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Participación trabajadores	76,662	72,903
Beneficios sociales	5,021	20,329
Aportes al IESS	1,283	1,182
Fondo de reserva	347	1
Otras cuentas por pagar empleados	24,299	19,684
Total	<u>107,612</u>	<u>114,099</u>

10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Jubilación patronal	1,268	822
Bonificación por desahucio	620	377
Total	<u>1,888</u>	<u>1,199</u>

10.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

10.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el

empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

11.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente y total activos por impuestos corrientes	<u>4,185</u>	<u>3,684</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
IVA por pagar	3,714	25,412
Retenciones en la fuente por pagar	940	1,597
Retenciones IVA por pagar	<u>159</u>	<u>383</u>
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>4,813</u>	<u>27,392</u>

11.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	21,303	54,046
Gastos no deducibles	13,590	14,726
Amortización pérdidas tributarias	<u>-</u>	<u>(7,967)</u>
Utilidad gravable	34,893	60,805
Impuesto a la renta causado (2)	<u>7,677</u>	<u>13,377</u>
Anticipo calculado (1)	<u>10,273</u>	<u>13,716</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<u>7,677</u>	<u>13,716</u>

- (1) A partir del 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo,

0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.

- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2017 se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva 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 aplicable para la compañía será del 25). A partir del 2018 el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementará al 28% 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.

11.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	-	24,022
Provisión del año	7,677	13,716
Pagos efectuados	<u>(11,862)</u>	<u>(37,738)</u>
Saldo al final del año	<u>(4,185)</u>	<u>-</u>

11.4 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

Los representantes legales, desde el 01 de septiembre de 2017, serán afiliados en el código 109 del sistema del IESS. Los ingresos percibidos por el representante legal es la materia gravada y generará una aportación del 17,6%. Se considerarán deducibles de acuerdo a la circular NAC-DGECCGC14-00002 del 12 de febrero del 2014 los sueldos, salarios u honorarios pagados a los representantes legales si estos fueron aportados al IESS por la sociedad o empresa.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de sistemas de información, administrados por el Contador General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

13.1.1 Riesgo de crédito - Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por dos clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado.

13.1.2 Riesgo de liquidez - El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

13.1.3 Riesgo de financiamiento - En razón de que la Compañía para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de Clientes y si es necesario de sus accionistas.

13.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	1,725	6,419
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	485,063	284,470
Total	<u>486,788</u>	<u>290,889</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9) y total	<u>1,119,173</u>	<u>939,242</u>

13.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

14. PATRIMONIO

14.1 Capital asignado - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el país.

Un resumen del capital es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Barra Marcel Esteban	1,050	25
Barra Marcel Ignacio	1,050	25
Wright Duran Ballen Walter	2,100	50
Total	4,200	100,00

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

14.3 Déficit acumulado - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Déficit acumulado	(160,572)	(174,198)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	129,208	129,208
Total	(31,364)	(44,990)

- (1) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

ESPACIO EN BLANCO

15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Actividades de construcción	746,240	822,936
Venta de materiales	-	40,344
Prestación de servicios	33,907	13,500
Total	<u>780,147</u>	<u>876,780</u>

16. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Sueldos y salarios a empleados	70,869	179,285
Impuestos y contribuciones	15,879	13,247
Honorarios	14,557	20,307
Supervisión de proyectos	13,124	17,706
Servicios prestados	4,215	10,136
Participación trabajadores	3,759	9,537
Desahucio	761	1,824
Jubilación Patronal	395	(1,087)
Mantenimiento	203	227
Depreciación	142	101
Estudio de mercado	-	13,050
Otros	2,642	7,471
Total	<u>126,546</u>	<u>271,804</u>

ESPACIO EN BLANCO

17. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por cobrar relacionadas:</i>		
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. (1)	246,850	-
Fideicomiso Troje Norte (2)	61,227	6,507
Fideicomiso Altos De La Colina (2)	48,516	52,659
Inmobiliaria Cielo S.A. Inmocielo (2)	36,543	36,543
Fideicomiso Cerros De Cumbaya (2)	25,917	22,727
Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno (2)	21,416	57,325
Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio (2)	18,031	24,304
Fideicomiso Navarra Town House Dos	8,660	-
Fideicomiso Consultorios Il Hospital De Los Valles (2)	1,539	1,245
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	631	864
Fideicomiso Altos De La Colina Dos	383	22
Hosmesur	-	3,332
Total	<u>469,713</u>	<u>205,528</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a las cuentas por cobrar por actividades de construcción que la Compañía le factura a la relacionada.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a préstamos para financiamiento de capital de trabajo, sobre los cuales no se ha definido fechas de pago e intereses.

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por pagar relacionadas:</i>		
Proinmobiliaria S.A. (1)	440,328	434,385
Bueno Villacorta Mara Elena	422,813	131,605
Carolina Wright	11,208	3,058
Hospital De Los Valles	8,000	-
Proparqueos Cia. Ltda.	3,900	2,900
Fideicomiso Mercantil Altos Dos	-	80,525
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	-	180,813
Subtotal	<u>886,249</u>	<u>833,286</u>

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por pagar accionistas:</i>		
Ignacio Barra	12,145	4,411
Walter Wright	129,901	-
Subtotal	<u>142,046</u>	<u>4,411</u>
Total	<u>1,028,295</u>	<u>837,697</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a anticipos recibidos para la construcción de los proyectos, valores que se facturarán de acuerdo al flujo de cada proyecto.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 20, de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 20, de 2018 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en la sección "Fundamentos de la Opinión Calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión Calificada

Tal como se menciona en la Nota 19, al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene cuentas por cobrar a los Fideicomisos Altos de la Colina y Altos Dos por US\$243 mil, las cuales no han sido conciliadas con dichos Fideicomisos. En razón de esta circunstancia, no nos es factible determinar los posibles efectos en los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.