MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 e informe de la Auditoría Externa

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DIVISO
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DIVISO** al 31 de diciembre del 2014 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juiçio del auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO** al 31 de diciembre del 2014 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Marlene Roblero Saad
Licencia Profesional No. 14968
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Abril 2 del 2015

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
ACTIVO		
CORRIENTE		
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1,482,168.05	1,519,431.77
ACTIVOS FINANCIEROS **(Nota B)**	58,170.47	234,080.32
INVENTARIOS **(Nota C)**	33,090,541.26	26,613,412.37
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS **(Nota D)**	724,616.31	211,617.49
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**35,355,496.09**	**28,578,541.95**
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS **(Nota E)**	52,453.81	61,053.79
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES **(Nota F)**	70,496.30	84,559.19
TOTAL DEL ACTIVO	**35,478,446.20**	**28,724,154.93**
PASIVO		
CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR **(Nota G)**	872,793.58	789,219.47
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS **(Nota H)**	6,993,386.99	3,732,154.20
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES **(Nota I)**	50,055.95	36,583.41
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**7,916,236.52**	**4,557,957.08**
PASIVO NO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR **(Nota J)**	1,909,880.98	1,335,838.32
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS **(Nota H)**	5,035,875.01	3,598,923.56
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS **(Nota K)**	6,008,821.30	4,441,293.63
ANTICIPOS DE CLIENTES **(Nota L)**	14,079,172.49	14,758,917.47
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS **(Nota M)**	1,003.49	1,003.49
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**27,034,753.27**	**24,135,976.47**
TOTAL PASIVO	**34,950,989.79**	**28,693,933.55**
PATRIMONIO NETO (Nota N)	**527,456.41**	**30,221.38**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**35,478,446.20**	**28,724,154.93**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar
Gerente General

Econ. Pola Sandoval Ibarra
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
INGRESOS (Nota O)		
VENTAS	2,697,429.99	2,101,191.00
OTROS INGRESOS	8,949.75	88,405.68
TOTAL INGRESOS	**2,706,379.74**	**2,189,596.68**
COSTOS Y GASTOS		
COSTO DE VENTAS **(Nota P)**	2,043,453.33	1,542,409.56
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS **(Nota Q)**	498,557.80	560,544.57
GASTOS FINANCIEROS **(Nota R)**	11,753.53	24,820.93
TOTAL GASTOS	**2,553,764.66**	**2,127,775.06**
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**152,615.08**	**61,821.62**
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	22,892.26	0.00
IMPUESTO A LA RENTA **(Nota S)**	126,187.78	31,635.09
UTILIDAD NETA	**3,535.04**	**30,186.53**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar
Gerente General

Econ. Pola Sandoval Ibarra
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADOS ACUMULADOS			GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
				PÉRDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2013	800,00			0,00		-627,17	0,00	172,83
BAJA ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2010				-137,98				-137,98
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013							30.186,53	30.186,53
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013	800,00			-137,98		-627,17	30.186,53	30.221,38
APORTE DE ACCIONISTAS			499.200,00					499.200,00
RESERVA LEGAL DEL 2013		400,00			(400,00)			-
TRANSFIERE A UTILIDADES ACUMULADAS					30.186,52		(30.186,53)	- 0,01
AJUSTE A RESULTADOS ACUMULADOS					(5.500,00)			(5.500,00)
UTILIDAD DEL EJERCICIO							3.535,04	3.535,04
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014	*800,00*	*400,00*	*499.200,00*	-137,98	24.286,52	-627,17	3.535,04	527.456,41

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar
Gerente General

Econ. Pola Sandoval Ibarra
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	2,868,551.87	1,879,565.05
Otros cobros por actividades de operación	8,949.75	88,405.68
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-2,682,491.19	-2,120,788.85
Intereses pagados	-11,753.53	-24,820.93
Otros pagos por actividades de operación	-6,985,339.74	-4,443,949.38
Otras entradas (salidas) de efectivo	3,358,279.44	-2,051,229.04
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**-3,443,803.40**	**-6,672,817.47**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0.00	-13,845.29
Otras entradas (salidas) de efectivo	14,062.89	-84,559.19
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	**14,062.89**	**-98,404.48**
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Otras entradas (salidas) de efectivo	3,392,476.79	7,938,332.67
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiación	**3,392,476.79**	**7,938,332.67**
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**-37,263.72**	**1,167,110.72**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	**1,519,431.77**	**352,321.05**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	**1,482,168.05**	**1,519,431.77**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar
Gerente General

Econ. Pola Sandoval Ibarra
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO
CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	**152,615.08**	**61,821.62**
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	8,599.98	6,517.08
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-126,187.78	-24,351.80
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-22,892.26	0.00
	-140,480.06	**-17,834.72**
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por cobrar clientes	171,121.88	-221,625.95
Otras cuentas por cobrar	4,787.97	24,690.17
Inventarios	-6,477,128.89	-4,412,262.58
Seguros pagados por adelantado	6,957.76	105,153.99
Anticipos a proveedores	-519,956.58	-161,788.87
Anticipo de impuesto a la renta	0.00	257.91
Cuentas y documentos por pagar	83,574.11	-49,464.05
Obligaciones con instituciones financieras locales	3,261,232.79	-1,965,931.37
Con la administración tributaria	-3,703.17	-61,301.57
Impuesto por pagar del ejercicio	-5,638.71	24,351.80
Con el iess	7.57	14.63
Beneficios trabajadores	22,806.85	1,101.52
	-3,455,938.42	**-6,716,804.37**
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**-3,443,803.40**	**-6,672,817.47**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar
Gerente General

Econ. Pola Sandoval Ibarra
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1 –ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO, fue constituida en Ecuador bajo la razón social de ACOLTISA S.A. según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Séptimo del Cantón Guayaquil, Abogado Eduardo Falquéz Ayala, el 17 de enero de 2006, e inscrita en el registro mercantil el veintiuno de febrero del dos mil seis.

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo el 06 de abril del 2010 en la que se procedió a reformar los estatutos y cambio de denominación de la compañía ACOLTISA S.A. por la de DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DIVISO, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el catorce de junio del dos mil diez.

Su capital autorizado es US$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado es de US$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US$1,00).

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2014 la compañía se encuentra comercializando y construyendo viviendas para la venta en la Urbanización Villa Italia.

2. – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Base de presentación de los Estados Financieros.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y preparados a partir del 1 de enero del 2012 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2014, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US$33´869.582,34; los resultados del año representan una utilidad de US$3.535.04 después de impuestos y 15% de participación a trabajadores.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

Efectivo y equivalentes al efectivo.- Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista.

Activos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes (2) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas, y (3) Otras cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: robiero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Financieros.- Al 31 de diciembre la compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 23,79 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 69,67% y 99,89% (2013), por sus acreedores. El margen neto de utilidad del presente ejercicio es 0,13%.

Inventarios.- Están registrados al costo de adquisición, el que no supera el valor de mercado. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

Propiedades, planta y equipo, neto.-

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

2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, el mobiliario y equipos son registrados 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 período en que se producen.

3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de mobiliario y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

ACTIVOS	AÑOS
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3
Maquinarias y Equipos	10
Vehículos	5

4. Retiro o venta de mobiliario y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de mobiliario y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Intereses.- Son registrados bajo el método del devengado y se originan por préstamos otorgados a la compañía.

Cuentas comerciales a pagar.- Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del giro del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: robiero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, (ya sea legal o implícita), como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

Participación de Trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF".- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIFF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá 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.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Uso de estimaciones.- Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:

Corresponden a valores adeudados por clientes y otros; que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

DESCRIPCIÓN	2014	2013
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADAS	50,504.07	221,625.95
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	7,666.40	12,454.37
TOTAL	**58,170.47**	**234,080.32**

NOTA C. INVENTARIOS:

Los inventarios están conformados por todos los costos y gastos empleados en la infraestructura y construcción de viviendas de la urbanización Villa Italia. De registran al costo, el cual no excede al valor neto realizable. El valor de realización es el precio de venta normal menos el costo para ponerlos en condiciones de ventas, incluyendo los gastos de comercialización.

DESCRIPCIÓN	2014	2013
PRODUCTOS EN PROCESO	33,090,541.26	26,613,412.37
TOTAL	**33,090,541.26**	**26,613,412.37**

NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

DESCRIPCIÓN		2014	2013
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	1)	33.986,73	40.944,49
ANTICIPO A PROVEEDORES	2)	490.629,58	170.673,00
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	3)	200.000,00	0,00
TOTAL		**724.616,31**	**211.617,49**

1) Se ha contratado con Alianza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. a favor de Gobierno Provincial del Guayas la póliza 35D-0021 por Fianzas Legales por valor de US$88.825,00 con vigencia desde Agosto 14 del 2014 a Febrero 10 del 2015.

   Con Seguros Sucre S.A. se contrató seguros de todo riesgo para contratistas mediante las pólizas #10000084 por US$4.210.000,00 con vigencia desde diciembre 10 del 2014 a diciembre 10 del 2015; póliza 10000055 por US$7.010.000,00, con vigencia desde Octubre 27 del 2014 a octubre 27

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:
(continuación...)

del 2015; póliza 000796 con vigencia desde Abril 25 del 2014 a abril 25 del 2015 por US$5.548.099,28.

Con Confianza, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.se contrató a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule la póliza FL-02886 por valor de US$462.770,60 con vigencia desde Agosto 02 del 2014 a Enero 29 del 2015.

2) Corresponde a valores adeudados por anticipos a proveedores, y otros que han sido otorgados a corto plazo para el desenvolvimiento normal de las actividades de la compañía.

3) Valor entregado a Carlos Silva por compra de terreno.

NOTA E. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US$52.453,81 al 31 de diciembre del 2014 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

Descripción	Saldo 31.12.2013	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2014
DEPRECIABLE				
Muebles y Enseres	7.470,74			7.470,74
Equipos de Oficina	2.855,60			2.855,60
Equipos de Computación	4.533,97			4.533,97
Maquinarias y Equipos	6.500,00			6.500,00
Otras Propiedades, Planta y Equipos	60.561,78			60.561,78
TOTAL DEPRECIABLE	81.922,09	0,00	0,00	81.922,09
Menos depreciación acumulada	20.868,30	8.599,98	0,00	29.468,28
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	**61.053,79**	**-8.599,98**	**0,00**	**52.453,81**

NOTA F. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Corresponde al contrato de adhesión y aportación al Fideicomiso Amagua suscrito el 4 de julio del 2011.

DESCRIPCIÓN	2014	2013
OTRAS INVERSIONES	70,496.30	84,559.19
TOTAL	**70,496.30**	**84,559.19**

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Comprenden el valor de las obligaciones a corto plazo, originadas por la prestación de servicios, honorarios, gastos financieros entre otros, y los importes por compra de bienes necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

DESCRIPCIÓN	2014	2013
LOCALES	872,793.58	789,219.47
TOTAL	**872,793.58**	**789,219.47**

NOTA H. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Incluyen el valor de las obligaciones contraídas mediante la obtención de recursos provenientes de instituciones financieras locales.

Bancos	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Bco. Produbanco	**1,553,312.60**	**1,558,349.95**	**3,111,662.55**
Op. CAR10100258455 vce. dic. 12/2016 al 8,95%	1,063,887.00	1,162,347.00	2,226,234.00
Op. CAR10100295162 vce. sep. 15/2016 al 8,95%	489,425.60	396,002.95	885,428.55
Bco. Pacífico	**3,704,477.23**	**1,333,218.43**	**5,037,695.66**
Op. 40071915 vce. Jun. 20/2016 al 8,95%	705,947.46	377,118.50	1,083,065.96
Op. 40064276 vce. dic. 01/2015 al 9,33%	1,993,291.66		1,993,291.66
Op. 40066565 vce. mzo. 31/2016 al 9,33%	149,838.52	80,083.73	229,922.25
Op. 40075790 vce. nov. 04/2016 al 8,95%	716,817.70	783,182.30	1,500,000.00
Op. 40070957 vce. myo. 06/2016 al 8,95%	35,183.31	37,598.62	72,781.93
Op. 40068202 vce. myo. 10/2016 al 8,95%	103,398.58	55,235.28	158,633.86
Bco. Austro	**1,086,850.01**	**912,221.60**	**1,999,071.61**
Op. 1289611 vce. myo. 17/2016 al 9.02%	976,975.50	792,096.11	1,769,071.61
Op. Rcorp-221 vce. nov. 17/2016 al 9,02%	109,874.51	120,125.49	230,000.00
Mutualista Pichincha	**563,064.22**	**1,232,085.03**	**1,795,149.25**
Op. 33004152691 vce. nov. 13/2017 al 8,95%	563,064.22	1,232,085.03	1,795,149.25
Intereses	**85,682.93**	0.00	**85,682.93**
Bco. Produbanco	5,556.52	0.00	5,556.52
Bco. Pacífico	30,681.50	0.00	30,681.50
Bco. Austro	41,411.61	0.00	41,411.61
Mutualista Pichincha	8,033.30	0.00	8,033.30
Total obligaciones bancarias	**6,993,386.99**	**5,035,875.01**	**12,029,262.00**

NOTA I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias y laborales, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones del impuesto al valor agregado IVA 12%, impuesto al valor

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: robiero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014
(expresado en U.S. dólares)

NOTA I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:
(continuación...)

agregado IVA 12%. y provisiones de los beneficios sociales devengados a favor de los empleados y trabajadores de la compañía, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2014 se detallan a continuación.

Descripción	Saldo 31.12.2013	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2014
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	1.612,41	63.930,98	57.978,14	7.765,23
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	1.890,76	149.871,78	133.743,77	18.018,77
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	0,00	983,79	771,41	212,38
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	31.836,09	126.187,79	157.822,88	0,00
TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	35.338,26	340.974,32	350.316,20	25.996,38
CON EL IESS	143,83	1.362,40	1.354,83	151,20
POR BENEFICIOS DE LEY A TRABAJADORES	1.101,52	23.934,73	1.127,88	23.908,37
TOTAL	36.583,41	366.271,45	352.798,91	50.055,95

NOTA J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Comprenden la obligación contraída con la compañía Int Food Services mediante un documento firmado a 5 años plazo por valores que le fueron entregados a Deviso S.A. en calidad de préstamos.

DESCRIPCIÓN	2014	2013
LOCAL	1,909,880.98	1,335,838.32
TOTAL	1,909,880.98	1,335,838.32

NOTA K. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

Corresponden a valores que los accionistas han entregado a la compañía en calidad de préstamos para la compra de bienes y servicios para el desarrollo normal de las actividades de la empresa, al 31 de diciembre del 2014 se muestra:

DESCRIPCIÓN	2014	2013
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS LOCALES	6.008.821,30	4.351.102,34
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS DEL EXTERIOR	0,00	90.191,29
TOTAL	6.008.821,30	4.441.293,63

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA L. ANTICIPO DE CLIENTES:

Bajo este rubro se han acumulado los dineros que se han recibido anticipadamente por parte de los clientes para compra de vivienda, al 31 de diciembre del 2014 se muestran de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	2014	2013
ANTICIPOS DE CLIENTES	14,079,172.49	14,758,917.47
TOTAL	**14,079,172.49**	**14,758,917.47**

NOTA M. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

Provisión por jubilación y bonificación por desahucio a favor de los empleados que laboran en la compañía desde sus inicios.

DESCRIPCIÓN	2014	2013
JUBILACIÓN PATRONAL	815.31	815.31
INDEMNIZACION POR DESHAUCIO	188.18	188.18
TOTAL	**1,003.49**	**1,003.49**

NOTA N. PATRIMONIO NETO:

Capital Social–El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2014 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US$ 1,00) cada una, que dan un total de US$ 800,00.

Aportes de accionistas para futura capitalización – Valores entregados por los accionistas como aportes para capitalización futura; el saldo de aporte al 31 de diciembre del 2014 es US$499.200,00.

Reserva Legal–La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas, su saldo al 31 de diciembre del 2014 es US$ 400,00.

Resultados Acumulados – Pérdidas acumuladas.- Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2014 suman US$ -137,98.

Resultados Acumulados – Ganancias acumuladas.- Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2014 suman US$24.286,52.

Resultados Acumulados –Adopción por primera vez de las NIIF.- Saldo al 31 de diciembre del 2014 US$627,17 cargados al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF al 1 de enero del 2010.

Utilidad –El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014 arrojó una utilidad de US$3.535,04 después del 15% participación de trabajadores y 22% de impuesto a la renta.

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA O. INGRESOS:

Los ingresos por venta de villas y de servicios varios realizadas desde el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2014 se facturaron cumpliendo los requisitos que señala el Reglamento de Facturación. Los intereses, forman parte de Otros Ingresos.

INGRESOS	2014	2013
VENTA DE BIENES	2,697,429.99	2,101,191.00
OTROS INGRESOS	8,949.75	88,405.68
TOTAL VENTAS	**2,706,379.74**	**2,189,596.68**

NOTA P. COSTOS DE VENTAS:

El costo de ventas al 31 de diciembre del 2014 por US$2.043.453,33 y representa el 75.51% sobre el total de los ingresos.

NOTA Q. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS:

Corresponde a gastos propios generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2014 por valor de US$498.557,80, representando el 18.42%, sobre el total de ingresos.

NOTA R. GASTOS FINANCIEROS:

Son gastos originados por la necesidad de financiamiento y que al 31 de diciembre del 2014 es de US$11.753,53 representando el 0,43%, sobre el total de ingresos.

NOTA S. IMPUESTO A LA RENTA:

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el 22% y el anticipo calculado.

El 29 de diciembre del 2010 mediante R.O. No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entre los principales aspectos incluye:

- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011, deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;

- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años.

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
GUAYAQUIL – ECUADOR

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA R. IMPUESTO A LA RENTA:

(continuación...)

- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del presente ejercicio económico:

	2014	2013
Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores	**152.615,08**	**61.821,62**
15% Participación de trabajadores	22.892,26	0,00
Más:		
Gastos no deducibles	8.124,13	81.974,27
Base imponible para el impuesto a la renta	137.846,95	143.795,89
Impuesto a la renta causado	**30.326,33**	**31.635,10**
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta		
Anticipo de impuesto calculado para el año	126.187,78	138.754,53
Impuesto a la renta causado	30.326,33	31.635,10
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	**126.187,78**	**138.754,53**

NOTA T. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2014.

NOTA U. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 27 de febrero del 2015 el aumento del Capital Social a US$500.000,00 dólares.