



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURIDICO 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. DE VISO**

---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2015  
e informe de la Auditoría Externa**

---



### DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros de **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estados 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.

#### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine sea necesaria para permitir la preparación de estados financieros, que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos sobre bases selectivas para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros incluyan errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Así mismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como 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.

#### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO** al 31 de diciembre del 2015 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

Marzo 9 del 2015



**DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2015	al 31 de diciembre del 2014
<b>ACTIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
EFEKTIVO Y EQUIVALENTES AL EFEKTIVO (Nota B)	35,535.68	1,482,168.05
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota C)	34,313.97	58,170.47
INVENTARIOS (Nota D)	33,457,560.77	33,090,541.26
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota E)	399,866.31	724,616.31
<b>TOTAL, ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>33,927,276.73</b>	<b>35,355,496.09</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota F)	61,586.76	52,453.81
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (Nota G)	61,522.96	70,496.30
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>34,050,386.45</b>	<b>35,478,446.20</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota H)	1,141,492.51	872,793.58
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Nota I)	6,942,312.62	6,993,386.99
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota J)	142,156.05	50,055.95
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (Nota K)	438,000.00	0.00
<b>TOTAL, PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8,663,961.18</b>	<b>7,916,236.52</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota L)	1,909,880.98	1,909,880.98
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Nota I)	2,229,909.57	5,035,875.01
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (Nota M)	7,008,821.30	6,008,821.30
ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota N)	13,702,698.67	14,079,172.49
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (Nota O)	6,012.49	1,003.49
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>24,857,323.01</b>	<b>27,034,753.27</b>
<b>TOTAL, PASIVO</b>	<b>33,521,284.19</b>	<b>34,950,989.79</b>
<b>PATRIMONIO NETO (Nota P)</b>	<b>529,102.26</b>	<b>527,456.41</b>
<b>TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>34,050,386.45</b>	<b>35,478,446.20</b>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar  
Gerente General

Econ. Bola Sandoval Ibarra  
Contadora General

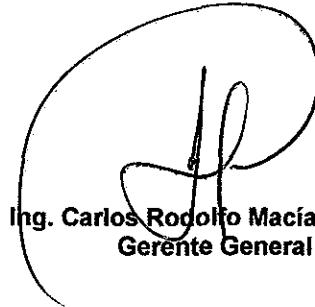


**DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DE VISO**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2015  
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2015	al 31 de diciembre del 2014
<b>INGRESOS (Nota Q)</b>		
VENTAS	7,287,657.52	2,697,429.99
OTROS INGRESOS	4,891.33	8,949.75
<b>TOTAL, INGRESOS</b>	<b>7,292,548.85</b>	<b>2,706,379.74</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>		
COSTO DE VENTAS (Nota R)	6,022,848.42	2,043,453.33
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS (Nota S)	1,027,197.02	498,557.80
GASTOS FINANCIEROS (Nota T)	57,112.90	11,753.53
<b>TOTAL, GASTOS</b>	<b>7,107,158.34</b>	<b>2,553,764.66</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>185,390.51</b>	<b>152,615.08</b>
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	27,808.58	22,892.26
IMPUESTO A LA RENTA (Nota U)	155,936.08	126,187.78
<b>GANANCIA NETA</b>	<b>1,645.85</b>	<b>3,535.04</b>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar  
Gerente General



Econ. Paola Sandoval Ibarra  
Contadora General



**DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DE VISO**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO**

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2015  
(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		
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 2013		400.00			(400.00)			
TRANSF. A UTILIDADES ACUMULADAS				30,186.52		(30,186.53)	-	0.01
AJUSTE A RESULTADOS				(5,500.00)				(5,500.00)
GANANCIA DEL EJERCICIO					3,535.04		3,535.04	
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>	<b>800.00</b>	<b>400.00</b>	<b>499,200.00</b>	<b>-137.98</b>	<b>24,286.52</b>	<b>-627.17</b>	<b>3,535.04</b>	<b>527,456.41</b>
RESERVA LEGAL 2014		353.50					-353.50	-
AUMENTO DE CAPITAL	499,200.00		-499,200.00					
TRANSF. A UTILIDADES ACUMULADAS					3,181.54		-3,181.54	-
GANANCIA DEL EJERCICIO							1,645.85	1,645.85
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015</b>	<b>500,000.00</b>	<b>753.50</b>	<b>0.00</b>	<b>-137.98</b>	<b>27,468.06</b>	<b>-627.17</b>	<b>1,645.85</b>	<b>529,102.26</b>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar  
Gerente General

Ecor. Paola Sandoval Ibarra  
Contadora General



**DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISOS**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2015  
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2015	al 31 de diciembre del 2014
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)</b>		
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	7,313,046.94	2,868,551.87
Otros cobros por actividades de operación	4,891.33	8,949.75
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-7,221,677.55	-2,682,491.19
Intereses pagados	-57,112.90	-11,753.53
Otros pagos por actividades de operación	-427,293.20	-6,985,339.74
Otras entradas (salidas) de efectivo	1,131,215.43	3,358,279.44
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>743,070.05</b>	<b>-3,443,803.40</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)</b>		
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-21,245.50	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	8,973.34	14,062.89
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión</b>	<b>-12,272.16</b>	<b>14,062.89</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-2,177,430.26	3,392,476.79
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de financiación</b>	<b>-2,177,430.26</b>	<b>3,392,476.79</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-1,446,632.37</b>	<b>-37,263.72</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<b>1,482,168.05</b>	<b>1,519,431.77</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>35,535.68</b>	<b>1,482,168.05</b>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcivar  
Gerente General

Econ. Pola Sandoval Ibarra  
Contadora General



**DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISOS**  
**CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2015	al 31 de diciembre del 2014
<b>GANANCIA ( PÉRDIDA ) ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>185,390.51</b>	<b>152,615.08</b>
<b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	12,112.55	8,599.98
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-155,936.08	-126,187.78
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-27,808.58	-22,892.26
	<b>-171,632.11</b>	<b>-140,480.06</b>
<b>CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Incremento ( disminución ) en:		
Cuentas por cobrar clientes	25,389.42	171,121.88
Otras cuentas por cobrar	-1,532.92	4,787.97
Inventarios	-367,019.51	-6,477,128.89
Seguros pagados por adelantado	33,688.96	6,957.76
Anticipos a proveedores	291,061.04	-519,956.58
Cuentas y documentos por pagar	268,698.93	83,574.11
Obligaciones con instituciones financieras locales	-51,074.37	3,261,232.79
Con la administración tributaria	-17,096.56	-3,703.17
Impuesto por pagar del ejercicio	61,028.39	-5,638.71
Con el iess	11,961.57	7.57
Beneficios trabajadores	36,206.70	22,806.85
Cuentas por pagar diversas relacionadas	438,000.00	0.00
	<b>729,311.65</b>	<b>-3,455,938.42</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ( UTILIZADOS ) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>743,070.05</b>	<b>-3,443,803.40</b>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcivar  
Gerente General

  
Econ. Pela Sandoval Ibarra  
Contadora General



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA A.- NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

##### 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 por un período de 100 años, y con un 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).

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. DEVISO, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el catorce de junio del dos mil diez.

Según consta en la escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 27 de febrero del 2015 la compañía aumentó el capital autorizado a US\$1'000.000,00 y el capital social suscrito y pagado a US\$500.000,00 conformado por 500.000 acciones nominativas y ordinarias de un dólar cada una.

La dirección de su oficina principal está en la ciudad de Guayaquil, Cdla. Kennedy Norte, Calle Nahim Isaías y su actividad principal es la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles

Tiene como objetivo principal desarrollar el Proyecto Villa Italia conformado varias etapas habitacionales entre ellas: Florencia, Bari, Génova, Turin, Palermo, Perugia, Padova, Nápoles y Verona. Al cierre del presente ejercicio económico la compañía se encuentra comercializando y construyendo viviendas para la venta en la Urbanización Villa Italia, Etapa Florencia.

##### 2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

###### 2.1 Bases de preparación

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.

Los estados financieros de DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, como se explica en las políticas contables descritas abajo. En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones.



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

(continuación...)

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

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 2015, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$25'263.315,55; los resultados del año representan una utilidad de US\$1.645,85 después de impuestos y 15% de participación de utilidades a trabajadores.

**2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo** - Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista, otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos de tres meses o menos contados a partir de la adquisición del instrumento financiero.

**2.3 Activos Financieros** - La Empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Activos financieros a valor razonable a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial 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:

**Financieros**, al 31 de diciembre la compañía tiene liquidez, sus activos corrientes cubren 3,92 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 98,45% (2015) y 98,51% (2014), por sus acreedores. El margen neto de utilidad del presente ejercicio es 0,022%.

#### 2.4 Inventarios

Las existencias se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que no supera el valor de mercado. El costo se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución. Cuando el valor neto realizable sea menor que su costo, debe aminorarse directamente su importe en libros, reconociéndose la correspondiente pérdida en la cuenta de resultados.

#### 2.5 Propiedades, planta y equipo, neto

Las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que posee la Compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un período. Un elemento de propiedades, planta y



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

(continuación...)

equipo se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial.

La compañía ha optado por medir posteriormente las partidas de propiedades, planta y equipo a al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en caso que existan.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

<b>CLASE DE ACTIVOS</b>	<b>VIDA ÚTIL EN AÑOS</b>
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3
Maquinarias y Equipos	10
Vehículos	5

Los terrenos no se deprecian. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

#### 2.6 Deterioro del valor de los activos

El valor recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso.

Pérdida por deterioro del valor es la cantidad en que excede el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su valor recuperable.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el valor recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su valor en libros. Si el valor recuperable estimado es inferior, se reduce el valor en libros al valor recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Así mismo, la empresa evalúa al final de cada período de balance, si existe deterioro de los inventarios comparando el valor en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida de inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su valor en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (1).



## **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**

(expresado en U.S. dólares)

#### **NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

(continuación...)

(grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

#### **2.7 Beneficios a empleados**

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados. El costo del beneficio por la reserva de la jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados se determinada en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado, se provisional con cargo a los costos y gastos del ejercicio.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que hubieren prestado sus servicios de forma continua por 20 años o más tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores independientemente de la jubilación que les corresponde como afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Cuando un trabajador o empleador de por terminada la relación laboral por desahucio, el empleador le dará una bonificación del 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

#### **2.8 Impuesto a las ganancias**

La provisión para impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

La tarifa del impuesto a la renta para las personas jurídicas en el 2015 dependerá de la composición accionaria al 31 de diciembre del 2014. La tarifa general es del 22% sobre su base imponible. La tarifa del 25% sobre su base imponible si la sociedad incluye accionistas, socios, participes constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social, si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.

El impuesto corriente por pagar de la empresa está basado en las ganancias fiscal del año y está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% sobre la suma de los coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto de renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los



## **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DE VISO**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**

(expresado en U.S. dólares)

#### **NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

(continuación...)

impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.

#### **2.9 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; sin embargo los trabajadores sólo podrán recibir por este concepto hasta un monto de 24 salarios básicos unificados (US\$8.496,00 calculado con SBU 2015); el excedente debe ser entregado al IESS.

La Empresa reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades, sobre la base de una fórmula que toma en cuenta el cumplimiento de las metas de resultados. Se reconoce una provisión con cargo a los resultados del ejercicio en que se causa el beneficio. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

#### **2.10 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.

#### **2.11 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.

#### **2.12 Reservas**

Se registran como reservas las apropiaciones autorizadas por la Junta General de Accionistas, con cargo a los resultados del año para el cumplimiento de disposiciones legales que contemplan la constitución. La reserva aplicada a la empresa es la Reserva Legal.

##### **2.12.1 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 (1)



## **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**

(expresado en U.S. dólares)

#### **NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

(continuación...)

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.

#### **2.13 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 (NIIF 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 excede 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.

#### **2.14 Operaciones de financiamiento**

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente se registran a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención, se reconoce en el estado de resultado del período y otro resultado integral durante el período del préstamo, usando el método de interés efectivo. El método del interés efectivo es un mecanismo de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación de gasto por intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los futuros pagos de efectivo (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada de la obligación financiera, o (si procede) un período más corto.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Los préstamos se clasifican en el pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del balance. La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y sólo cuando, las obligaciones se liquidan, cancela o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconocerá en el resultado.

#### **2.15 Costos de préstamos**

Los costos por intereses deben reconocerse como un gasto del ejercicio en que se incurre en ellos. Sin embargo, se establece un tratamiento alternativo según el cual aquellos costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente requiera un período de tiempo sustancial para estar listos para su uso o venta, se adicionan o capitalizan como parte del costo de dicho activo.



## **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**

(expresado en U.S. dólares)

#### **NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

(continuación...)

#### **2.16 Reconocimiento de Ingresos**

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; cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de las operaciones.

#### **2.17 Reconocimiento de costos y gastos**

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos, así como también sus costos y gastos

#### **2.18 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.



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA B. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

El efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias son los recursos de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
EFECTIVO EN CAJA	600.00	600.00
BANCOS LOCALES	<u>34,935.68</u>	<u>1,481,568.05</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>35,535.68</u></b>	<b><u>1,482,168.05</u></b>

#### NOTA C. ACTIVOS FINANCIEROS:

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADAS 1)	25,114.65	50,504.07
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	9,199.32	0.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0.00	7,666.40
<b>TOTAL</b>	<b><u>34,313.97</u></b>	<b><u>58,170.47</u></b>

1) Incluye US\$ 22.864,65 de cheques protestados entregados por clientes

Las facturas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, y no devengan intereses

#### NOTA D. INVENTARIOS:

Los inventarios están conformados por todos los costos directos, indirectos, terrenos y otros gastos indirectos empleados en la infraestructura y construcción de viviendas de la urbanización Villa Italia. Se 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.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
PRODUCTOS EN PROCESO		
PROYECTO VILLA ITALIA	<u>33,457,560.77</u>	<u>33,090,541.26</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>33,457,560.77</u></b>	<b><u>33,090,541.26</u></b>



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA D. INVENTARIOS:

(continuación...)

La administración estima que los inventarios serán realizados en 3 años plazo de acuerdo a lo que se tiene programado y durante ese período serán utilizados 3 etapas del proyecto Villa Italia. La fórmula de costo utilizada para la medición de los inventarios es el costo promedio

#### NOTA E. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Corresponde a valores entregados en calidad de anticipos a proveedores y otros que al término del ejercicio se encuentran pendientes de liquidar.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	1) 297.77	33,986.73
ANTICIPO A PROVEEDORES	2) 199,568.54	490,629.58
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	3) 200,000.00	200,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>399,866.31</b>	<b>724,616.31</b>

1) La suma de \$ 297.77 corresponde a las primas de seguros contratadas con compañías aseguradoras que al 31 de diciembre del 2015 se encuentran pendientes de devengar, a continuación se detallan las pólizas contratadas:

- 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\$8.600,00 con vigencia desde agosto 9 del 2015 a febrero 5 del 2016.
- 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-0002886-12-00 por valor de US\$41.448,72 con vigencia desde Julio 30 del 2015 a enero 26 del 2016.

2) Incluye US\$102.555,74 entregados a Megaobra S.A. como anticipo a contratos de construcción de las viviendas; y otros pendientes de liquidar.

3) Anticipo a compra de terreno.

#### NOTA F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US\$61.586,76 al 31 de diciembre del 2015 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el movimiento del costo de los activos menos el valor de la depreciación acumulada.

Actualmente, no existen partidas de propiedades, planta y equipo que se midan bajo el modelo de revaluación. La Administración considera que no hay situaciones que puedan afectar las proyecciones de los resultados esperados en los años remanentes de vida útil de las propiedades, planta y equipo, y en su opinión al 31 de diciembre del 2015, no se tienen indicios de deterioro de valor de propiedad, planta y equipos.



**DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DE VISO**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
 (expresado en U.S. dólares)

**NOTA F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**  
 (continuación...)

Descripción	Saldo	Aumentos	Disminuciones	Saldo
	01.01.2015			31.12.2015
<b>DEPRECIABLE</b>				
MUEBLES Y ENSERES	7,470.74	1,133.19	-	8,603.93
EQUIPO DE OFICINA	2,855.60	11,561.06	-	14,416.66
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	4,533.97	8,551.25	-	13,085.22
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	6,500.00	-	-	6,500.00
OTRAS PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS	60,561.78	-	-	60,561.78
<b>TOTAL DEPRECIABLE</b>	<b>81,922.09</b>	<b>21,245.50</b>	-	<b>103,167.59</b>
Menos depreciación acumulada	29,468.28	12,112.55	-	41,580.83
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, neto</b>	<b>52,453.81</b>	<b>9,132.95</b>	-	<b>61,586.76</b>

El gasto por depreciación de los años terminados al 31 de diciembre se distribuye en el estado de resultado integral en los gastos administrativos y de ventas por US\$ 12.112,55 (2015) y US\$8.599,88 (2014).

**Las vidas útiles utilizadas para la depreciación son:**

Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Oficina	10 años
Equipos de Computación	3 años
Maquinarias y Equipos	10 años
Otras propiedades, plantas y equipos	10 años

Las adiciones o aumentos corresponden a equipos de computación, aires acondicionados y muebles para la adecuación de la oficina principal de la compañía ubicada en la Ciudadela. Kennedy Norte

**NOTA G. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

- 1) Corresponde al contrato de adhesión y aportación al Fideicomiso Amagua suscrito el 4 de julio del 2011, cuyo aporte se comenzó a restituir mensualmente a partir del 2014 de acuerdo a su participación.
- 2) Depósito entregado en garantía a Sra. Lina María Tellez Nuñez por el arriendo de las oficinas de la compañía.

		2015	2014
OTRAS INVERSIONES	1)	56,522.96	70,496.30
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	2)	5,000.00	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>61,522.96</b>	<b>70,496.30</b>



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA G. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

(continuación...)

#### NOTA H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Obligaciones contraídas por la empresa a corto plazo con proveedores, contratistas, y otros, originadas por la por compra de bienes y servicios necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía. Se detallan como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
PROVEEDORES LOCALES	1) 597,025.97	631,535.92
FONDOS DE GARANTÍA	2) 26,000.29	111,633.35
OTROS	3) 518,466.25	129,624.31
<b>TOTAL</b>	<b>1,141,492.51</b>	<b>872,793.58</b>

Las cuentas por pagar a proveedores locales se originan principalmente por la adquisición a terceros no relacionados de materiales, suministros, y repuestos para la producción, tienen vencimientos corrientes, no generan intereses y no se han otorgado garantías por estas obligaciones, entre los principales proveedores tenemos:

- 1) Valores a favor de Megaobra S.A. US\$ 222.846,70; Gerencia Corporativa Gerensa S.A. US\$ 116.459,27; Cecilia Jalka US\$61.029,20;
- 2) Las cuentas por pagar Fondos de Garantía son valores que los contratistas entregan en garantía por los dineros que recibe de parte de la empresa para los trabajos a realizar en la construcción de viviendas.
- 3) Incluye \$ 3 L/C de \$ 100.000,00 c/u firmadas a favor de Megaobra S.A. garantizando el pago al Banco del Austro con vencimientos de 91 días (21/03/2015); 120 días (19/04/2015); y, 150 días (19/05/2015) firmadas el 23 de diciembre del 2015 por la cancelación de varias facturas; y \$172.145,70 por la provisión de intereses a favor de Int. Food. Services Corp.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales, es similar a su valor razonable debido a que el impacto de su descuento no es significativo.

#### NOTA I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Las operaciones de deuda se llevan a cabo con el propósito de cubrir las necesidades de recursos de la empresa para capital de trabajo o inversión y se realizan bajo condiciones de mercado, teniendo en cuenta los criterios de oportunidad, plazo, costo y riesgo financiero; los plazos de amortización se definen de acuerdo con la inversión o al comportamiento del flujo de caja.

Las obligaciones bancarias están garantizadas de la siguiente manera:

- Banco del Pacífico: 391 lotes etapa Florencia; 409 lotes etapa Bari, 315 lotes etapa Génova.
- Banco Produbanco: 486 lotes etapa Turín, 284 lotes etapa Palermo, 417 lotes etapa Perugia
- Banco del Austro: 306 lotes etapa Padova, 254 lotes etapa Nápoles
- Mutualista Pichincha: 391 lotes etapa Verona



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DE VISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

(continuación...)

El comportamiento de las obligaciones bancarias durante el presente año se muestra de la siguiente manera

Descripción	Saldo 01.01.2015	Créditos	Pagos	Saldo 31.12.2015
<b>Doctos por pagar corto plazo</b>	<b>6,907,704.06</b>	<b>8,160,068.89</b>	<b>8,217,842.88</b>	<b>6,849,930.07</b>
Bco. del Pacifico	3,704,477.23	3,590,756.82	4,267,190.97	3,028,043.08
Bco. Produbanco	1,553,312.60	2,813,703.48	2,190,863.17	2,176,152.91
Bco. del Austro	1,086,850.01	1,139,572.51	1,196,724.52	1,029,698.00
Mutualista Pichincha	563,064.22	616,036.08	563,064.22	616,036.08
<b>Doctos por pagar largo plazo</b>	<b>5,035,875.01</b>	<b>3,078,541.55</b>	<b>5,884,506.99</b>	<b>2,229,909.57</b>
Bco. del Pacifico	1,333,218.43	2,407,702.35	2,425,069.43	1,315,851.35
Bco. Produbanco	1,558,349.95	522,319.56	1,813,703.48	266,966.03
Bco. del Austro	912,221.60	148,519.64	1,029,698.00	31,043.24
Mutualista Pichincha	1,232,085.03	0.00	616,036.08	616,048.95
<b>Sub-total</b>	<b>11,943,579.07</b>	<b>11,238,610.44</b>	<b>14,102,349.87</b>	<b>9,079,839.64</b>
<b>Interés</b>	<b>85,682.93</b>	<b>1,039,850.09</b>	<b>1,033,150.47</b>	<b>92,382.55</b>
<b>Total, Obligaciones Bancarias</b>	<b>12,029,262.00</b>	<b>12,278,460.53</b>	<b>15,135,500.34</b>	<b>9,172,222.19</b>

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

Bancos	Porción Corriente	Largo Plazo	Total
<b>Doctos. por pagar Bancos Locales - Bco. Pacifico</b>	<b>3,028,043.08</b>	<b>1,315,851.35</b>	<b>4,343,894.43</b>
PTM149 - OP#P40064276 Concedido el 27/02/2013 por el monto de \$3'817,000 a 720 días plazo con interés del 9.0203%. VCTO DIC 27/2015	405,807.22		405,807.22
PTM151 - OP#P40066565 Concedido el 11/04/2014 por el monto de \$300,000 a 720 días plazo con interés del 9.0203%. VCTO MRZ 31/2016	80,083.73		80,083.73
PTM152 - OP#P40068202 Concedido el 21/05/2014 por el monto de \$207,000 a 720 días plazo, con interés del 8.9533%. VCTO MAY10/2016	55,235.28		55,235.28
PTM157 - OP#P40070957 Concedido el 15/08/2014 por el monto de \$84,000 a 630 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO MAYO 06/2016	25,341.95		25,341.95
PTM164 - OP#40071915 Concedido el 29/07/2014 por el monto de \$1'250,000 a 630 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO JUNIO 20/2016	377,118.50		377,118.50
PTM165 - OP#40075790 Concedido el 14/11/2014 por el monto de \$1'500,000 a 720 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO 03/11/2016	783,182.30		783,182.30



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas a los Estados Financieros  
Año terminado al 31 de diciembre del 2015  
(expresado en U.S. dólares)

### NOTA I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (continuación...)

Bancos	Porción Corriente	Largo Plazo	Total
<b>Doctos. por pagar Bancos Locales - Bco. Pacífico</b>	<b>3,028,043.08</b>	<b>1,315,851.35</b>	<b>4,343,894.43</b>
PTM177 - OP#40078452 Concedido el 26/02/2015 por el monto \$791,000 a 810 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO MAYO 26/2017	354,997.04	189,639.33	544,636.37
PTM178 - OP#40080605 Concedido el 16/03/2015 por el monto de \$1'300,000 a 720 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO 16/2017	663,898.06	175,364.82	839,262.88
PTM194 - OP#40085685 Concedido el 17/07/2015 por el monto de \$500,000 a 630 días plazo con interés del 8.9533%. VCMTO ABRIL/2017	282,379.00	150,847.20	433,226.20
PTM210 - OP#40088857 Concedido el 30/10/2015 por el monto de \$300,000 a 1080 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO OCT/2018	0.00	300,000.00	300,000.00
PTM218 - OP#40092084 Concedido el 11/12/2015 por el monto de \$500,000 a 1080 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO 11/DIC/2018	0.00	500,000.00	500,000.00
<b>Doctos. por pagar Bancos Locales - Bco. Produbanco</b>	<b>2,176,152.91</b>	<b>266,966.03</b>	<b>2,443,118.94</b>
PTM148 - OP#CAR10100258455000 Concedido el 27/12/2013 por el monto de \$3'200,000 a 1080 días plazo con interés del 8.95% VCTO. DIC 12/2016	1,162,347.00		1,162,347.00
PTM163 - OP#CAR1010029518200 Concedido el 23/09/2014 por el monto de \$1'000,000 a 240 días plazo con interés del 8.95% VCTO. SEP15/2016	396,002.95		396,002.95
PTM182 - OP#CAR1010032222500 Concedido el 14/07/2015 por el monto de \$1'000,000 a 720 días plazo con interés del 9.02% VCTO. JUN 26/2017	617,802.96	266,966.03	884,768.99
<b>Doctos. por pagar Bancos Locales - Bco. del Austro</b>	<b>1,029,698.00</b>	<b>31,043.24</b>	<b>1,060,741.24</b>
PTM153 - REF.1289611 Concedido el 18/07/2015 por el monto de \$2'000,000 a 731 días con interés del 9.02%. VCTO MAYO 17/2016	792,096.11		792,096.11
PTM169 - OPERACIÓN RCORP-221 Concedido el 27/11/2014 por el monto de \$230,000 a 731 días plazo con interés del 9.02%. VCTO NOV27/2016	120,125.49		120,125.49
PTM179 - OPERACION RCORP-262 Concedido el 26/02/2015 por el monto de \$230,000 a 720 días plazo con interés del 9.33%. VCTO FEB 26/2017	117,476.40	31,043.24	148,519.64
<b>Doctos. por pagar Bancos Locales - Mutualista Pichincha</b>	<b>616,036.08</b>	<b>616,048.95</b>	<b>1,232,085.03</b>
PTM166 - OP#33004152691 Concedido el 13/11/2014 por el monto de \$1'840,000 a 1096 días plazo con interés del 9.33%. VCTO NOV13/2017	616,036.08	616,048.95	1,232,085.03
<b>Interés</b>	<b>92,382.55</b>	<b>0.00</b>	<b>92,382.55</b>
Banco Pacífico	45,780.73		45,780.73
Banco Produbanco	24,251.83		24,251.83
Banco del Austro	16,836.41		16,836.41
Mutualista Pichincha	5,513.58		5,513.58
<b>Total, Obligaciones Bancarias al 31.12.2015</b>	<b>6,942,312.62</b>	<b>2,229,909.57</b>	<b>9,172,222.19</b>

### NOTA J. 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



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

(continuación...)

agregado IVA 12%, retenciones por aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y provisiones de los beneficios sociales devengados a favor de los empleados y trabajadores de la compañía, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2015 se detallan a continuación.

Descripción	Saldo 01.01.2015	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2015
<b>CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b>				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	7,765.23	82,755.95	87,803.57	2,717.61
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	18,018.77	153,845.84	170,142.22	1,722.39
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	212.38	2,758.47	2,855.04	115.81
IMPUESTO A LA RENTA DEL PERSONAL	0.00	13,892.24	9,548.23	4,344.01
<b>TOTAL, OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b>	<b>25,996.38</b>	<b>253,252.50</b>	<b>270,349.06</b>	<b>8,899.82</b>
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0.00	155,936.08	94,907.69	61,028.39
CON EL IESS	151.20	116,134.74	104,173.17	12,112.77
POR BENEFICIOS DE LEY A TRABAJADORES	23,908.37	93,134.74	56,928.04	60,115.07
<b>TOTAL</b>	<b>50,055.95</b>	<b>618,458.06</b>	<b>526,357.96</b>	<b>142,156.05</b>

#### NOTA K. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

Corresponde al valor entregado por uno de los accionistas a la compañía en calidad de préstamo a corto plazo para la compra de bienes y servicios para el desarrollo normal de las actividades de la empresa.

	2015	2014
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	438,000.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>438,000.00</b>	<b>0.00</b>

#### NOTA L. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Está conformada por la obligación contraída con la compañía local Int. Food Services Corp. mediante un documento firmado a 5 años plazo por valores que le fueron entregados a la compañía en calidad de préstamos desde el 1 de septiembre del 2014 con el 9,33% de interés anual; por el préstamo en mención se provisionaron intereses registrados a corto plazo. Al 31 de diciembre del 2015 la obligación se muestra así:

Obligación pendiente de pago al 31/12/2015	US\$ 2'082.026,68
Menos porción corriente por provisión de intereses (Nota H) .....	172.145,70
Total, de la obligación a largo plazo.....	<b>US\$ 1'909,880.98</b>



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA L. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

(continuación...)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
LOCAL	1,909,880.98	1,909,880.98
<b>TOTAL</b>	<b>1,909,880.98</b>	<b>1,909,880.98</b>

#### NOTA M. 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 2015 y 2014 se muestra así:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Préstamos de accionistas a largo plazo (1)	6,489,088.30	5,051,088.30
Dinero entregado a Deviso como anticipo a futura compra de lote comercial	957,733.00	957,733.00
Porción corriente de préstamos de accionistas (Nota J)	7,446,821.30 (438,000.00)	6,008,821.30 -
<b>Total</b>	<b>7,008,821.30</b>	<b>6,008,821.30</b>

(1) Incluye documento firmado el 10 de septiembre del 2015 por \$1'000.000,00 para ser cancelado a 5 años plazo con una tasa de interés del 9.33% anual.

#### NOTA N. 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 en las etapas Florencia, Bari, Génova y Turín que se desarrollan en el Proyecto Inmobiliario Villa Italia al 31 de diciembre del 2015 Y 2014 se muestran de la siguiente manera:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
ANTICIPOS DE CLIENTES	13,702,698.67	14,079,172.49
<b>TOTAL</b>	<b>13,702,698.67</b>	<b>14,079,172.49</b>

#### NOTA O. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DE VISO

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA O. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

(continuación...)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
JUBILACIÓN PATRONAL	815.31	815.31
INDEMNIZACIÓN POR DESHAUCIO	5,197.18	188.18
<b>TOTAL</b>	<b>6,012.49</b>	<b>1,003.49</b>

#### NOTA P. PATRIMONIO NETO:

Capital Social – El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2015 está conformado por 500.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 500.000,00

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 2015 es US\$ 753,50

#### Resultados Acumulados:

- Pérdidas acumuladas. - Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2015 suman US\$ -137,98
- Ganancias acumuladas. - Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2015 suman US\$27.468,06
- Adopción por primera vez de las NIIF. - Saldo deudor al 31 de diciembre del 2015 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

Ganancia de ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2015 arrojó una utilidad de US\$1.645,85 después del 15% participación de trabajadores e impuesto a la renta.

#### NOTA Q. INGRESOS:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
VENTA DE BIENES	7,264,836.70	2,697,429.99
VENTA DE SERVICIOS	22,820.82	0.00
	<hr/>	<hr/>
OTROS INGRESOS	7,287,657.52	2,697,429.99
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>7,292,548.85</b>	<b>2,706,379.74</b>



## **DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**  
(expresado en U.S. dólares)

### **NOTA Q. INGRESOS:** (continuación...)

Los ingresos por venta de villas en la etapa Florencia y por servicios de elaboración de minutas, copias y otros varios realizadas desde el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2015 se facturaron cumpliendo los requisitos que señala el Reglamento de Facturación. Los intereses, forman parte de Otros Ingresos

### **NOTA R. COSTOS DE VENTAS:**

El costo de ventas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 por 6'022.848,42 y US\$2.043.453,33, representan el 82.59% (2015) y 75.51% sobre el total de los ingresos.

### **NOTA S. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS:**

Corresponde a gastos propios generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2015 Y 2014 por US\$1'027.197,02 Y US\$498.557,80, representan el 14,09% (2015) y 18.42% (2014), sobre el total de ingresos.

### **NOTA T. GASTOS FINANCIEROS:**

Son gastos originados por la necesidad de financiamiento y que al 31 de diciembre del 2015 por US\$57.112,90 y US\$11.753,53 representan el 0.78% (2015) y 0,43% (2014), sobre el total de ingresos.

### **NOTA U. IMPUESTO A LA RENTA:**

#### **CONCILIACIÓN TRIBUTARIA:**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores</b>	<b>185,390.51</b>	<b>152,615.08</b>
15% Participación de trabajadores	27,808.58	22,892.26
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	<b>103,736.68</b>	<b>8,124.13</b>
Base imponible para el impuesto a la renta	<b>261,318.61</b>	<b>137,846.95</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>57,490.09</b>	<b>30,326.33</b>

#### **Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta**

Anticipo de impuesto calculado para el año	<b>155,936.08</b>	126,187.78
Impuesto a la renta causado	<b>57,490.09</b>	<b>30,326.33</b>
<b>Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta</b>	<b>155,936.08</b>	<b>126,187.78</b>



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEViso

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

#### NOTA U. IMPUESTO A LA RENTA:

(continuación...)

La normativa tributaria vigente determina que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo de impuesto a la renta calculado en función de las cifras reportadas el año anterior, éste 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.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía realizó la conciliación tributaria para establecer el impuesto a la renta causado del presente ejercicio económico.

En la conciliación tributaria se muestra que el anticipo mínimo reportado en la declaración de impuesto a la renta del año anterior es mayor que el impuesto causado, convirtiéndose por esta razón en el impuesto a la renta por pagar definitivo.

#### NOTA V. 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 2015.

#### NOTA W. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE:

En función de los cambios registrados por el International Accounting Standards Board (IASB), hasta la emisión de los estados financieros de la compañía, en enero del 2016, se ha emitido la NIIF 16 de Arrendamientos, la cual entra en vigencia a partir del 1 de enero del 2019, y deroga a la vigente NIC 17 de Arrendamientos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipos de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios indicados a partir de
NIC 16	Enmienda, Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación	1 de enero del 2016
NIC 41		
NIC 16	Mejora, Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero del 2016
NIC 38		
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIC 10		
NIC 12		
NIC 28	Enmienda. Aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias.	1 de enero del 2016

Q



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISOS

### Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2015

(expresado en U.S. dólares)

### NOTA W. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE

(continuación...)

Norma	Tipos de Cambio	Aplicación obligatoria para Ejercicios Indicados a partir de
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos,	1 de enero del 2016
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Se deroga NIC 11, NIC 18, SIC 31, CINIIF 13, 15 Y 18.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora, Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de cobertura para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "Créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 10 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos e/ un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014:** Los cambios son obligatorios para el período iniciado el 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: 1) "NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; 2) "NIIF 7 – "Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financieros interinos; 3) "NIIF 19 – Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan; y, 4) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio

### NOTA X. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos