Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador

# DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

**Estados Financieros por el año terminado**
**al 31 de diciembre del 2016**
**e informe de la Auditoría Externa**

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador

## 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 2016, 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 2016 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.

**AUDITORES Y CONSULTORES**
**AUDIFEDMAR S.A.**

**Federico Armijos Bonilla**
**Gerente General**
**Licencia Profesional No. 10713**
**Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-648**

Marzo 17 del 2017

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador

Audifedmar
AUDITORES CONSULTORES

# DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
## AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

| | Notas | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO** | | | |
| **CORRIENTE** | | | |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 6 | 1,353,364.62 | 35,535.68 |
| ACTIVOS FINANCIEROS | 7 | 26,135.11 | 34,313.97 |
| INVENTARIOS | 8 | 25,769,125.83 | 31,200,530.10 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA | 9 | 3,347,780.56 | 0.00 |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 10 | 760,222.59 | 399,866.31 |
| **TOTAL ACTIVO CORRIENTE** | | **31,256,628.71** | **31,670,246.06** |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS | 11 | 50,824.07 | 61,586.76 |
| PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 12 | 2,257,030.67 | 2,257,030.67 |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | 13 | 1,709,197.63 | 61,522.96 |
| **TOTAL DEL ACTIVO** | | **35,273,681.08** | **34,050,386.45** |
| **PASIVO** | | | |
| **CORRIENTE** | | | |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 14 | 2,268,899.01 | 1,141,492.51 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 15 | 8,392,761.70 | 6,942,312.62 |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 16 | 235,633.59 | 142,156.05 |
| CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS | 17 | 3,682,541.47 | 438,000.00 |
| ANTICIPOS DE CLIENTES | | 896,165.07 | 0.00 |
| **TOTAL PASIVO CORRIENTE** | | **15,476,000.84** | **8,663,961.18** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 18 | 1,909,880.98 | 1,909,880.98 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 15 | 1,791,965.94 | 2,229,909.57 |
| CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS | 17 | 7,188,821.30 | 7,008,821.30 |
| ANTICIPOS DE CLIENTES | 19 | 8,360,510.48 | 13,702,698.67 |
| PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS | 20 | 17,937.18 | 6,012.49 |
| **TOTAL PASIVO NO CORRIENTE** | | **19,269,115.88** | **24,857,323.01** |
| **TOTAL PASIVO** | | **34,745,116.72** | **33,521,284.19** |
| **PATRIMONIO NETO** | 21 | **528,564.36** | **529,102.26** |
| **TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** | | **35,273,681.08** | **34,050,386.45** |

**Ver notas a los estados financieros**

**Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar**
**Gerente General**

**Econ. Pola Sandoval Ibarra**
**Contadora General**

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador

Audifedmar
AUDITORIA FINANCIERA

## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
### (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

| | Notas | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| **INGRESOS** | | | |
| VENTAS | 22 | 6,602,902.81 | 7,287,657.52 |
| OTROS INGRESOS | 22 | 62,482.50 | 4,891.33 |
| **TOTAL INGRESOS** | | **6,665,385.31** | **7,292,548.85** |
| **COSTOS Y GASTOS** | | | |
| COSTO DE VENTAS | 23 | 5,593,347.52 | 6,022,848.42 |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS | 24 | 751,662.90 | 1,027,197.02 |
| GASTOS FINANCIEROS | 25 | 108,461.80 | 57,112.90 |
| **TOTAL GASTOS** | | **6,453,472.22** | **7,107,158.34** |
| **UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA** | | **211,913.09** | **185,390.51** |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES | | 31,786.96 | 27,808.58 |
| IMPUESTO A LA RENTA | 26 | 178,793.68 | 155,936.08 |
| **GANANCIA NETA** | | **1,332.45** | **1,645.85** |

**Ver notas a los estados financieros**

**Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar**
**Gerente General**

**Econ. Pola Sandoval Ibarra**
**Contadora General**

Cdla. Samanes 1 Mz 122 Sl-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador

# DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

## ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
## POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
## (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

| DESCRIPCIÓN | CAPITAL SOCIAL | RESULTADOS ACUMULADOS | | | | | | GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | RESERVA LEGAL | APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES | OTROS RESULTADOS INTEGRALES | PÉRDIDAS ACUMULADAS | UTILIDADES ACUMULADAS | RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF | | |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 | 800.00 | 400.00 | 499,200.00 | 0.00 | -137.98 | 24,286.52 | -627.17 | 3,535.04 | 527,456.41 |
| AUMENTO DE CAPITAL | 499,200.00 | | -499,200.00 | | | | | | - |
| RESERVA LEGAL DEL 2014 | | 353.50 | | | | | | | 353.50 |
| TRANSFERENCIA A UTILIDADES ACUMULADAS | | | | | | 3,181.54 | | -3,535.04 | (353.50) |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | | | | | | | 1,645.85 | 1,645.85 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 | 500,000.00 | 753.50 | 0.00 | 0.00 | -137.98 | 27,468.06 | -627.17 | 1,645.85 | 529,102.26 |
| RESERVA LEGAL DEL 2015 | | 164.59 | | | | | | -164.59 | 0.00 |
| TRANSFERENCIA A UTILIDADES ACUMULADAS | | | | | | 1,481.26 | | -1,481.26 | 0.00 |
| GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES | | | | -1,870.35 | | | | | -1,870.35 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | | | | | | | 1,332.45 | 1,332.45 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 | 500,000.00 | 918.09 | 0.00 | -1,870.35 | -137.98 | 28,949.32 | -627.17 | 1,332.45 | 528,564.36 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar
Gerente General

Econ. Pola Sandoval Ibarra
Contadora General

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador

Audifedmar

# DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
## POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
## (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

| | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| **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 | 6,602,902.81 | 7,313,046.94 |
| Otros cobros por actividades de operación | 62,482.50 | 4,891.33 |
| **Clases de pagos por actividades de operación** | | |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | -6,542,062.02 | -7,221,717.45 |
| Intereses pagados | -108,461.80 | -57,112.90 |
| Otros pagos por actividades de operación | -3,708,136.84 | -427,237.26 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 12,251,628.92 | 1,131,199.39 |
| **Efectivo neto provisto por las actividades de operación** | **8,558,353.57** | **743,070.05** |
| **FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo | -2,772.48 | -21,245.50 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0.00 | 8,973.34 |
| **Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión** | **-2,772.48** | **-12,272.16** |
| **FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | | |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | -7,237,752.15 | -2,177,430.26 |
| **Efectivo neto utilizado por las actividades de financiación** | **-7,237,752.15** | **-2,177,430.26** |
| **INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO** | **1,317,828.94** | **-1,446,632.37** |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO** | **35,535.68** | **1,482,168.05** |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO** | **1,353,364.62** | **35,535.68** |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar
Gerente General

Econ. Pola Sandoval Ibarra
Contadora General

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador

Audifedmar
AUDITORIA & CONSULTORIA

# DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

## CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
## AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

| | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| **GANANCIA ( PÉRDIDA ) ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA** | **211,913.09** | **185,390.51** |
| **AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:** | | |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización | 13,535.17 | 12,112.55 |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta | -178,793.68 | -155,936.08 |
| Ajustes por gasto por participación trabajadores | -31,786.96 | -27,808.58 |
| | **-197,045.47** | **-171,632.11** |
| **CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:** | | |
| Incremento ( disminución ) en: | | |
| Cuentas por cobrar clientes | 7,981.77 | 25,389.42 |
| Otras cuentas por cobrar relacionadas | 197.09 | -1,532.92 |
| Inventarios | 5,431,404.26 | -367,019.51 |
| Terrenos | -3,347,780.56 | 0.00 |
| Seguros pagados por adelantado | -10,991.73 | 33,688.96 |
| Anticipos a proveedores | -332,528.59 | 291,061.04 |
| Intereses pagados por adelantado | -16,835.96 | 0.00 |
| Cuentas y documentos por pagar | 1,127,406.50 | 268,698.93 |
| Obligaciones con instituciones financieras locales | 1,450,449.08 | -51,074.37 |
| Con la administración tributaria | 8,787.90 | -17,096.56 |
| Impuesto por pagar del ejercicio | 89,452.57 | 61,028.39 |
| Con el iess | -1,222.25 | 11,961.57 |
| Beneficios trabajadores | -3,540.67 | 36,206.70 |
| Cuentas por pagar diversas relacionadas | 3,244,541.47 | 438,000.00 |
| Anticipos de clientes | 896,165.07 | 0.00 |
| | **8,543,485.95** | **729,311.65** |
| **FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ( UTILIZADOS ) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | **8,558,353.57** | **743,070.05** |

**Ver notas a los estados financieros**

**Ing. Carlos Rodolfo Macías Alcívar**
**Gerente General**

**Econ. Pola Sandoval Ibarra**
**Contadora General**

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



# DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas 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 del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad Guayaquil el 21 de febrero del 2006 con un capital autorizado de US$1.600,00 y el capital suscrito y pagado de US$800,00, dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una.

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo celebrada el 06 de abril del 2010 se procedió a reformar los estatutos y cambio de la 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 14 de junio del 2010.

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 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.

Su actividad económica es desarrollada en el Cantón Guayaquil, Parroquia Tarqui, Ciudadela Kennedy Norte, Calle Nahín Isaías, el objeto social de la Compañía es la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles. Tiene como objetivo principal desarrollar el Proyecto Villa Italia conformada por varias etapas habitacionales entre ellas: Florencia, Bari, Génova, Turín, 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.

### 1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 17 de marzo del 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica posteriormente en las políticas contables. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado utilizando otras técnicas de valoración.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

### 2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

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 | Tipo de cambio | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|---|---|---|
| NIC 1 | Concepto de materialidad, orden de las notas a los estados financieros, presentación de subtotales, políticas de contabilidad, y desagregación. | 1 de enero del 2016 |
| NIC 16<br>NIC 41 | 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 16<br>NIC 38 | Mejora. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización. | 1 de enero del 2016 |
| NIC 27 | Permite utilizar el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas. | 1 de enero del 2016 |
| NIIF 10<br>NIC 28 | Aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias. | 1 de enero del 2016 |
| NIIF 11 | Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas. | 1 de enero del 2016 |
| NIIF 14 | Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos. | 1 de enero del 2016 |
| NIIF 15 | Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes. | 1 de enero del 2018 |
| NIIF 9<br>NIIF 9 | Reconocimiento y medición de activos financieros.<br>Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos. | 1 de enero del 2018<br>1 de enero del 2018 |
| NIIF 10<br>NIC 28 | Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos. | Indefinido |

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2016; sin embargo, considerando la naturaleza de sus actividades éstas enmiendas no generaron un impacto significativo en los estados financieros. 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 periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "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; ii) "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 financiero interinos; iii) "NIC 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, iv) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

## 2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se expresan en dólares estadounidenses, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

## 2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo disponible en caja, los depósitos a la vista en bancos locales de libre disponibilidad, e inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento de menos de 90 días, el cual es de libre disponibilidad.

## 2.5 Activos y pasivos financieros

### 2.5.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta; cuentas por pagar y obligaciones financieras. La clasificación depende del propósito por el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de inversiones mantenidas hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. En los pasivos financieros únicamente posee otros pasivos financieros, las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, los mayo-

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



res a 12 meses a partir de la fecha del balance se clasifican como activos no corrientes.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar
Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar comprenden las partidas del balance de «clientes y otras cuentas por cobrar » y «efectivo y equivalentes al efectivo» en el balance (Notas 2.4).

(c) Otros pasivos financieros
Representados en los estados financieros por las cuentas por pagar a proveedores, a relacionados y varios; obligaciones financieras, obligaciones corrientes. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:
Corresponden a inversiones en certificados de depósitos a plazo fijo. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la compañía incluye estos certificados cuyo vencimiento es menor a tres meses en el rubro de efectivos y equivalentes al efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "otros ingresos" cuando se ha establecido el derecho de la compañía a percibir su pago.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar:
Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar clientes; Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de la política de 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "costos y gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "obligaciones financieras".

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de las políticas de 90 días.

### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y con relacionadas cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

La Compañía no ha establecido una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y con relacionadas porque existe evidencia objetiva de que La compañía será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales.

### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### 2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor de los dos.

El costo de los inventarios se determina usando el método promedio ponderado. El costo de los productos terminados y de las obras en proceso de construcción para la venta comprenden los costos de diseño, materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El valor neto de realización comprende el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## 2.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Una entidad clasificará a un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Se valoran normalmente a su valor en libros y se los compara con el valor razonable. Si el valor razonable es menor que el valor en libros, ese será el valor del bien que está destinado para la venta; para que se ajuste al mercado se le resta los gastos que se necesita para vender. Al 31 de diciembre del 2016 la empresa ha reclasificado unos terrenos registrados en Inventarios como Activos no Corrientes mantenido para la Venta porque se tiene la seguridad de que dicho activo se venderá en el próximo ejercicio.

## 2.8 Servicios y otros pagos anticipados

Los gastos pagados por anticipado, son desembolsos entregados a un proveedor por contratos de seguros, y por adquisición de bienes y servicios. Estos gastos serán devengados en función de su vigencia, y se reconocen posteriormente en el estado de resultados.

## 2.9 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos 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 equipo, se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial. La compañía ha optado por medir posteriormente las propiedades, planta y equipo 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.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

| CONCEPTOS | VIDA ÚTIL |
|---|---|
| Muebles y Enseres | 10 años |
| Equipos de Oficina | 10 años |
| Equipos de Computación | 3 años |
| Maquinarias y Equipos | 10 años |
| Otras Propiedades, Planta y Equipo | 10 años |

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.

## 2.10 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas para obtener una renta o ganar plusvalía, y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

La NIC 40 prescribe el tratamiento de las Propiedades de Inversión y de las exigencias y revelación de información correspondiente. Se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable; las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

La Norma permite a la entidad elegir entre:

- El modelo del valor razonable, según el cual se mide la propiedad de inversión, después de la medición inicial, por su valor razonable, reconociendo los cambios del valor razonable en el resultado del periodo; o

- El modelo del costo. El modelo del costo se encuentra desarrollado en la NIC 16, y requiere que la propiedad de inversión sea medida al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada).

La entidad que elige el modelo del costo debe revelar el valor razonable de la propiedad de inversión.

La compañía ha elegido el modelo del costo para medir sus Propiedades de Inversión que están conformadas por un terreno identificado como Lote E-3 ubicado en el km. 0.7 de la Vía Pascuales – La Aurora, AV. León Febres Cordero con un área útil de 136.652,46 m2 que estaban destinados para ser utilizados en la construcción de las Etapas Palermo y Perugia que forman parte del proyecto inmobiliario Villa Italia, que al cierre del presente ejercicio se encuentra sin uso.

## 2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros (inventarios – propiedades, planta y equipo – propiedades de inversión e inversión en asociadas)

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro del valor. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor 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 del 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 de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no existen indicadores de deterioros para los activos antes analizados, que generen una pérdida de importe recuperable y su valor en libros.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 Sl-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## 2.12 Otras obligaciones corrientes

Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicios de Rentas Internas SRI, en adición incluyen beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado originados por obligaciones establecidas por el Código de Trabajo

## 2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (a) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (b) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (c) 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.

## 2.14 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente - El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. 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 coeficientes que constituyen el impuesto mínimo. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

El impuesto es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para todas las sociedades, y del 25% cuando los accionistas tienen una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.

(ii) Impuesto a la renta diferido – Se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros preparados bajo NIIF y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Un activo por impuesto diferido se mide para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

(iii) activos y pasivos por impuestos diferidos - El valor en libros neto, se los revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. La Administradora debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Administradora tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. La compañía presenta en sus estados financieros el impuesto a la renta por pagar corriente, no tiene provisión por impuestos diferidos.

## 2.15 Beneficios a los empleados

### (a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, este beneficio se registra con cargo a 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$ 8.784,00 calculado con SBU 2016); el excedente debe ser entregado al IESS.

Se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este 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

(ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(ii) Décimos tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### (b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

Adicionalmente de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resulta-

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



dos integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 7.46% equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

## 2.16 Costos por intereses

Los costos por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso al que están destinados o para la venta. Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costos por intereses susceptibles de capitalización. El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

## 2.17 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.

### 2.17.1 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 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.

## 2.18 Resultados acumulados por 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 podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. 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.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



### 2.19 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente 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.

### 2.20 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. La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito, y mercado (riesgo de tasa de interés, tipo de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

### 3.1.1 Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas.

La compañía mantiene obligaciones financieras con el Banco Produbanco, Banco del Pacífico, los cuales se han negociado a una tasa de renta fija, tanto de corto y largo plazo. En función de las estadísticas del Banco Central del Ecuador no existen cambios significativos de las tasas activas referenciales del sector donde opera la

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



compañía y por lo cual estima que el flujo de efectivo no sufrirá cambios significativos en las tasas negociadas con las instituciones financieras.

### 3.1.2 Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de contabilidad, el riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y las cuentas por cobrar clientes. Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

Al 31 de diciembre del 2016 mantiene sus saldos de efectivo y equivalentes en instituciones financieras, al respecto la Compañía no estima pérdidas significativas que surjan de este riesgo, debido a que se trata de entidades con prestigio crediticio que tienen las siguientes calificaciones:

| BANCOS | CALIFICACIÓN |
|---|---|
| Banco del Pacífico | AAA- |
| Banco Produbanco | AAA- |
| Banco del Austro | AA- |

Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, la compañía considera que el riesgo crediticio está mitigado debido a que la actividad económica a la que se dedica es la venta de villas construidas en la urbanización Villa Italia – Etapa Florencia – con un plan de pagos que va del 20 al 30% como cuota inicial que se paga a 12 o 18 meses y el saldo financiado con el BIESS o alguna Institución Financiera. La cuota inicial que se paga a 12 o 18 meses los clientes depositan directamente en las cuentas bancarias que gozan de muy buena calificación con se muestra en el detalle superior.

### 3.1.3 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez al 31 de diciembre del 2016 y 2015, ha sido de las obligaciones financieras y recursos suministrados de la operaciones. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Establecer refinanciamiento con proveedores y entidades financieras.
- Realizar gestión semanal del ciclo de conversión del efectivo y definir estrategias para reducir los días de cobro o de inventarios o aumentar los días de pago.

El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

| Año 2016 | Menos de 30 días | Entre 30 y 180 días | Entre 180 días y 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 5 años |
|---|---|---|---|---|---|
| Obligaciones financieras | - | | 8,392,762 | 1,791,966 | - |
| Proveedores | 1,095,400 | | - | - | - |
| Otras cuentas por pagar | 181,659 | 512,604 | 2,116,358 | 3,177,219 | 9,098,702 |
| | 1,277,059 | 512,604 | 10,509,119 | 4,969,185 | 9,098,702 |

| Año 2015 | Menos de 30 días | Entre 30 y 180 días | Entre 180 días y 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 5 años |
|---|---|---|---|---|---|
| Obligaciones financieras | - | - | 6,942,313 | 2,229,910 | - |
| Proveedores | 1,141,493 | - | - | - | - |
| Otras cuentas por pagar | 21,013 | 498,115 | 11,708,748 | 2,054,979 | 8,924,715 |
| | 1,162,505 | 498,115 | 18,651,061 | 4,284,889 | 8,924,715 |

### 3.1.4 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios así como beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Los principales indicadores financieros de la Administradora se detallan a continuación:

| | |
|---|---|
| Capital de trabajo | US$15´780.627,87 |
| Índice de liquidez | 2.02 veces |
| Nivel de endeudamiento | 98.50% |

La administración revisa la estructura del capital de la compañía periódicamente considerando el costo del capital y los riesgos asociados.

## 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

En la aplicación de las políticas de la compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y lo supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

El valor en libros de los activos y pasivos financieros descritos en la nota 5.1, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En base a lo anterior, cabe mencionar que no existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
### (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

| | 2016 | | 2015 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Activo financiero al costo amortizado | | | | |
| Efectivo y Equivalentes al efectivo | 238,364.62 | | 35,535.68 | |
| Inversiones mantenidas hasta el venimiento | 1,115,000.00 | | 0.00 | |
| Documentos y cuentas por cobrar clientes | 17,132.88 | | 25,114.65 | |
| otras cuentas por cobrar | 9,002.23 | | 9,199.32 | |
| Total activo financiero | 1,379,499.73 | 0.00 | 69,849.65 | 0.00 |
| Pasivos financieros al costo amortizado | | | | |
| Cuentas por pagar proveedores | 1,017,144.23 | | 597,025.97 | |
| Obligaciones con Instituciones Financieras | 8,392,761.70 | 1,791,965.94 | 6,942,312.62 | 2,229,909.57 |
| Otras cuentas por pagar | 4,934,296.25 | 9,098,702.28 | 982,446.54 | 8,918,702.28 |
| Total pasivos financieros | 14,344,202.18 | 10,890,668.22 | 8,521,785.13 | 11,148,611.85 |

### Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la compañía puede acceder en la fecha de medición (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en dato que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

## 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, efectivo y equivalentes al efectivo está compuesto por:

| Composición | | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| EFECTIVO | | 400.00 | 600.00 |
| BANCOS LOCALES | 1) | 237,964.62 | 34,935.68 |
| INVERSIONES MANTENIDAS, HASTA SU VENCIMIENTO | 2) | 1,115,000.00 | 0.00 |
| TOTAL | | 1,353,364.62 | 35,535.68 |

1.- Corresponde a depósitos en el Banco de Guayaquil, Banco del Pacífico, Banco del Austro, Banco Produbanco, Banco Bolivariano y Banco Pichincha de libre disponibilidad.

2.- Corresponde a certificado de depósito a plazo fijo No. CDP1 1105434759 en el Banco del Austro con vencimiento al 16 de marzo del 2017 por valor de US$115.000,00 a una tasa anual del 8% y certificado de depósito a plazo fijo No. PAV101000153797001 en el Banco Produbanco con vencimiento al 30 de enero del 2017 por US$1.000.000,00 a una tasa anual del 2%.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 Sl-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

## 7. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de deudores comerciales está compuesto por:

| Composición | | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| CLIENTES | 1) | 17,132.88 | 25,114.65 |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS | | 2,497.84 | 9,199.32 |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR | | 6,504.39 | 0.00 |
| TOTAL | | 26,135.11 | 34,313.97 |

(1) Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por cheques que fueron entregados como abono a cuota inicial a la compra de vivienda. A la fecha del presente informe estos valores se registran como cheques protestados de clientes; y la compañía los espera recuperar porque son clientes que se mantienen activos.

## 8. 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. La fórmula de costo utilizada para la medición de los inventarios es el costo promedio. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se muestran de la siguiente manera:

| Composición | | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| INVENTARIO DE OBRAS/INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN PARA LA VENTA | | | |
| COSTOS DIRECTOS EN OBRA | | 8,984,131.97 | 10,415,236.07 |
| COSTO INDIRECTOS DE OBRA | | 6,618,478.89 | 5,760,026.66 |
| OTROS COSTOS INDIRECTOS | | 7,856,623.94 | 7,216,048.29 |
| TERRENOS | | 9,573,927.31 | 10,066,249.75 |
| TOTAL | | 33,033,162.11 | 33,457,560.77 |
| Menos Inventarios reclasificados de acuerdo a las NIIF | | | |
| TERRENOS | | | |
| Propiedades de Inversión - NIC 40 | Ver Nota 9 | 2,257,030.67 | 2,257,030.67 |
| Activos mantenidos para la venta - NIIF 5 | Ver Nota 12 | 3,347,780.56 | 0.00 |
| Aportado al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BAY PARK | - Ver Nota 13.3 | 1,659,225.05 | 0.00 |
| | | 7,264,036.28 | 2,257,030.67 |
| TOTAL INVENTARIOS AL 31.12.2016 | | 25,769,125.83 | 31,200,530.10 |

| Detalle | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| EL RUBRO TERRENOS DESPUÉS DE LA RECLASIFICACIÓN PRESENTA LOS SGTES SALDOS | 2,309,891.03 | 7,809,219.08 |

El costo de Inventarios reconocido como gastos e incluido en el «costo de ventas» por el año 2016 asciende a US$5´593.347.52 - 119 casas; (año 2015 US$6´022.848,42 – 142 casas). La administración estima que los in-

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



ventarios serán realizados y /o utilizados en 2 años plazo de acuerdo a lo que se tiene programado, durante ese período se construirán 2 etapas: Bari y Génova del proyecto Villa Italia.

## 9. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2016 los activos no corrientes disponibles para la venta corresponden a los lotes de terrenos identificados como Lotes E-4 y Lote E-5 con código catastral No. 9-1-0-0-1-7-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0, y No. 9-1-0-0-1-8-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0; se los ha retirado del rubro de Inventarios porque se encuentran negociados para ser vendidos en los primeros meses del 2017.

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| TERRENOS | | |
| LOTE E-4 | 1,785,052.29 | 0.00 |
| LOTE E-5 | 1,562,728.27 | 0.00 |
| TOTAL | 3,347,780.56 | 0.00 |

## 10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Los saldos de los gastos pagados por adelantado para los períodos terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son:

| Composición | | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADOS | 1) | 11,289.50 | 297.77 |
| ANTICIPOS A PROVEEDORES | 2) | 532,097.13 | 199,568.54 |
| OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS | 3) | 200,000.00 | 200,000.00 |
| INTERES PAGADO POR ANTICIPADO | 4) | 16,835.96 | 0.00 |
| TOTAL | | 760,222.59 | 399,866.31 |

1) La Compañía tiene formalizadas pólizas de seguro, de conformidad con las políticas establecidas por la Gerencia para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los contratos de construcción. La suma de $11.289,50 corresponde a primas de seguros contratadas que al 31 de diciembre del 2016 se encuentran pendientes de devengar. A continuación detallamos las pólizas contratadas:

- Con Alianza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. se contrató la póliza por Fianzas Legales # 35D-021, por monto de US$8.600,00 a favor de Gobierno Provincial del Guayas, vigente desde febrero 05 del 2016 hasta febrero 04 del 2018.

- Con Confianza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. se contrató la póliza por Fianzas Legales # FL-2886-16, por monto de US$41.448,72 a favor de Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, vigente desde octubre 26 del 2016 hasta enero 24 del 2017.

- Con Seguros Equinoccial S.A. se contrató la póliza por Todo Riesgo para Contratistas # 50310, por monto de US$6.500.000,00, vigente desde septiembre 13 del 2016 hasta septiembre 01 del 2017.

- Con Seguros Equinoccial S.A. se contrató la póliza por Todo Riesgo para Contratistas # 50310, por monto de US$6.500.000,00, vigente desde septiembre 13 del 2016 hasta septiembre 01 del 2017.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



2) Incluye principalmente US$ 314.076,61 entregados a Megaobra S.A.; US$ 68.282.22 a Instalasa Hidrosolución S.A. como anticipo a contratos de construcción de las villas; y otros pendientes de liquidar.
3) Anticipo a compra de terreno.
4) Corresponde a la provisión de intereses que se originan por Convenios de Pago que la compañía mantiene con el Servicio de Rentas Internas para cancelar los anticipos de impuesto a la renta que corresponden a:

**Anticipos de Impuesto a la Renta** — **al 31 de diciembre del 2016**

| Detalle | Código de Facilidad | Período de Convenio de Pago | COSTO | Capital por Pagar | Intereses por Pagar | Tota a pagar al SRI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2016** | | | | | | |
| CUOTA JULIO | 1525909 | 29/09/2016- 01/09/2018 | 89,396.84 | 61,050.14 | 8,651.66 | 69,701.80 |
| CUOTA SEPTIEMBRE | 1612135 | 19/11/2016- 19/10/2017 | 89,396.84 | 60,243.35 | 4,391.05 | 64,634.40 |
| | | | 178,793.68 | 121,293.49 | 13,042.71 | 134,336.20 |
| **2015** | | | | | | |
| CUOTA SEPTIEMBRE | 1098627 | 25/12/2015- 25/11/2017 | 77,968.04 | 29,187.47 | 3,793.25 | 32,980.72 |
| TOTAL | | | 256,761.72 | 150,480.96 | 16,835.96 | 167,316.92 |

## 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Al 31 de diciembre del 2016 las propiedades que se incluyen en estado de situación financiera por valor de US$50.824,07 representan los bienes de la compañía. Se muestran al costo de los activos menos el valor de la depreciación acumulada:

| Descripción | Saldo 01.01.2016 | Aumentos | Disminuciones | Saldo 31.12.2016 |
|---|---|---|---|---|
| **DEPRECIABLE** | | | | |
| MUEBLES Y ENSERES | 8,603.93 | 592.80 | | 9,196.73 |
| EQUIPO DE OFICINA | 14,416.66 | | | 14,416.66 |
| EQUIPOS DE COMPUTACIÓN | 13,085.22 | 2,179.68 | | 15,264.90 |
| MAQUINARIAS Y EQUIPOS | 6,500.00 | | | 6,500.00 |
| OTRAS PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPO | 60,561.78 | | | 60,561.78 |
| **TOTAL DEPRECIABLE** | 103,167.59 | 2,772.48 | - | 105,940.07 |
| **Menos depreciación acumulada** | 41,580.83 | 13,535.17 | | 55,116.00 |
| **TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, neto** | **61,586.76** | **10,762.69** | - | **50,824.07** |

Las tasas de depreciación utilizadas son:

| CONCEPTOS | Porcentaje (%) |
|---|---|
| Muebles y Enseres | 10% |
| Equipos de Oficina | 10% |
| Equipos de Computación | 33% |
| Maquinarias y Equipos | 10% |
| Otras Propiedades, Planta y Equipo | 10% |

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



La compañía emplea el modelo de costo para la medición de sus partidas de propiedades, planta y equipo. Actualmente, no existen partidas de propiedades 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 2016, no se tienen indicios de deterioro de valor de propiedad y equipos.

El gasto por depreciación de los años terminados al 31 de diciembre, usando el método de línea recta, se distribuye en el estado de resultado integral en los gastos administrativos por US$13.535.17 (2016) y US$12.112,55 (2015).

## 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se conforman de un terreno identificado como Lote E-3 que estaba destinado para construir las Etapas Palermo y Perugia que forman parte del Proyecto Inmobiliario Villa Italia. Considerando que al cierre del ejercicio el terreno está sin uso se ha procedido a reclasificar dicho terreno del rubro de inventarios a propiedades de inversión. La compañía ha elegido el modelo del costo para registrar sus propiedades de inversión; el valor razonable de US$ 4´131.102,01; está basado en el Informe de Tasación realizado por Acurio & Asociados S.A. el 23 de junio del 2015.

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| TERRENOS | | |
| LOTE E-3 | 2,257,030.67 | 2,257,030.67 |
| TOTAL | 2,257,030.67 | 2,257,030.67 |

## 13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

### 13.1 OTRAS INVERSIONES

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| FIDEICOMISO MERCANTIL AMAGUA | 44,972.58 | 56,522.96 |
| TOTAL | 44,972.58 | 56,522.96 |

Corresponde al contrato de adhesión y aportación al Fideicomiso Mercantil Amagua suscrito el 04 de julio del 2011, cuyo aporte se comenzó a restituir mensualmente a partir del 2014 de acuerdo a su participación.

### 13.2. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| DEPÓSITOS EN GARANTÍA | 5,000.00 | 5,000.00 |
| TOTAL | 5,000.00 | 5,000.00 |

Depósito entregado en garantía a la Sra. Lina María Téllez Nuñez por el arriendo de las oficinas ubicadas en la Ciudadela Kennedy Norte, calle Nahim Isaías MZ. 409 – Villa 7, sitio donde funciona la compañía.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

### 13.3 DERECHOS FIDUCIARIOS

Fideicomiso Mercantil.- DEVISO S.A. suscribió con FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso un Contrato de Fideicomiso Mercantil " que se constituyó el 18 de agosto del 2016 mediante escritura pública celebrada ante la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, en éste fideicomiso intervienen: DEVISO S.A. (constituyente y beneficiaria) – FIDEVAL S.A. (fiduciaria) y el Fideicomiso Inmobiliario BAY PARK (fideicomiso)

DEVISO S.A. aportó al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Inmobiliario BAY PARK un terreno de su propiedad, identificado como Lote E2 con un área total de 100.262,51 mts2, con el código catastral No. 9-1-0-0-5-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0 ubicado en la parroquia urbana satélite La Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas; con la finalidad de que el Fideicomiso coadyuge al desarrollo y construcción del Proyecto Inmobiliario concebido por DEVISO S.A. cuyo desarrollo se lo realizará por etapas, administrando y destinando los bienes y recursos del fideicomiso de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato.

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| FIDEICOMISO MERCANTIL | 1,659,225.05 | 0.00 |
| TOTAL | 1,659,225.05 | 0.00 |

## 14. 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. El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales, es similar a su valor razonable debido a que el impacto no es significativo. Se detallan como sigue:

| Composición | | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| PROVEEDORES | 1) | 1,017,144.23 | 597,025.97 |
| FONDO DE GARANTIA | 2) | 12,596.29 | 26,000.29 |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR | 3) | 354,539.62 | 518,466.25 |
| CUENTAS POR PAGAR CLIENTES RESCILIADOS | 4) | 884,618.87 | 0.00 |
| | | 2,268,899.01 | 1,141,492.51 |

1) Valores pendientes de pago a proveedores, entre los principales tenemos: Gerencia Corporativa Gerensa S.A. (US$116.459,27), Instalasa Hidrosolucion S.A. (US$224.498.81), Megaobra (US$538.754, 84).
2) Cuentas por pagar Fondos de Garantía, son valores que los contratistas entregan en garantía por los dineros que recibe de parte de la empresa por los trabajos a realizar en la construcción de viviendas.
3) Incluye valores pendientes de pago a favor de Int. Food. Services Corp. US$172.145,70 por provisión de intereses y 1 L/C de US$115.000,00 por préstamos a corto plazo.
4) Corresponden a clientes resciliados, y otros clientes resueltos por incumplimiento de las etapas: Florencia, Bari, Génova y Turín.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## 15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Operaciones de créditos que se realizaron con el propósito de cubrir las necesidades de recursos de la empresa de capital de trabajo o inversión y que 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. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 muestran los siguientes saldos:

| Bancos | Porción Corriente | Largo Plazo | Total |
|---|---|---|---|
| **Doctos. por pagar Bancos Locales - Bco. Pacífico** | **1,984,010.99** | **1,791,965.94** | **3,775,976.93** |
| PTM210 - OP#40088857 Concedido el 30/octubre/2015 por el monto de$300,000 a 1080 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO 30/OCT/2018 | 145,460.70 | 131,532.40 | 276,993.10 |
| PTM218 - OP#40092084 concedido el 11/diciembre/2015 por el monto de $500,000 a 1080 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO 25/NOV/2018 | 259,740.88 | 240,259.12 | 500,000.00 |
| PTM230 - OP#40093230 Concedido el 9/marzo/2016 por el monto de$600,000 a 1080 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO.22/FEB/2019 | 237,064.60 | 362,935.40 | 600,000.00 |
| PTM234 - OP#40094135 concedido el 12/abril/2016 por el monto de $958.983,83 a 720 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO 2/ABRIL/2018 | 629,772.42 | 329,211.41 | 958,983.83 |
| PTM249 - OP#40101927 concedido el 19/septiembre/2016 por el monto de $1´440.000 a 540 días plazo con interés del 8.9533%. VCTO 13/MARZO/2018 | 711,972.39 | 728,027.61 | 1,440,000.00 |
| **Doctos. por pagar Bancos Locales - Bco. Produbanco** | **6,325,000.00** | **0.00** | **6,325,000.00** |
| PTM235 - OP#CAR1010037082900 concedido el 6/mayo/2016 por el monto de $2´325.000,00 a 535 días plazo con interés anual del 9,02% VCTO. OCT.23/17 | 2,325,000.00 | | 2,325,000.00 |
| PTM236 - OP#CAR1010037132600 concedido el 13/mayo/2016 por el monto de $1'000,000 a 535 días plazo con interés anual del 9,02% VCTO. OCT.30/2017 | 1,000,000.00 | | 1,000,000.00 |
| PTM246 - OP#CAR1010038100200 concedido el 4/agosto/2016 por el monto de $1'000,000 a 445 días plazo con interés anual del 8.95% VCTO. OCT. 23/2017 | 1,000,000.00 | | 1,000,000.00 |
| PTM250 - OP#CAR1010038767000 concedido el 27/septiembre/2016 por el monto de $2'000,000 a 395 días plazo con interés anual del 8.95% VCTO. OCT. 30/2017 | 2,000,000.00 | | 2,000,000.00 |
| **Interés** | **83,750.71** | **0.00** | **83,750.71** |
| Banco Pacífico | 15,196.58 | | 15,196.58 |
| Banco Produbanco | 68,554.13 | | 68,554.13 |
| **Total Obligaciones Bancarias al 31.12.2016** | **8,392,761.70** | **1,791,965.94** | **10,184,727.64** |

Las obligaciones bancarias están garantizadas de la siguiente manera:

- Banco del Pacífico: 391 lotes etapa Florencia; 409 lotes etapa Bari
- Banco Produbanco: 343 lotes etapa Génova, 284 lotes etapa Palermo, 417 lotes etapa Perugia

## 16. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

La compañía ha efectuado retenciones en la fuente por impuesto a la renta, impuesto al valor agregado, retenciones por aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y provisiones de los beneficios sociales a favor de los empleados y trabajadores de la compañía, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2016 se detallan:

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
### (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

| Descripción | | Saldo 01.01.2016 | Aumentos | Disminuciones | Saldo 31.12.2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA | | | | | |
| RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA | | 2,717.61 | 59,935.77 | 47,487.63 | 15,165.75 |
| RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA | | 1,722.39 | 19,838.54 | 19,476.31 | 2,084.62 |
| IMPUESTO AL VALOR AGREGADO | | 115.81 | 3,259.64 | 3,242.91 | 132.54 |
| CONTRIBUCION SOLIDARIA SOBRE LA REMUNERACION | | 0.00 | 2,316.47 | 2,316.47 | 0.00 |
| IMPUESTO A LA RENTA DEL PERSONAL | | 4,344.01 | 13,520.07 | 17,559.27 | 304.81 |
| | | 8,899.82 | 98,870.49 | 90,082.59 | 17,687.72 |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO | (1) | 61,028.39 | 178,793.68 | 89,341.11 | 150,480.96 |
| **TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA** | | **69,928.21** | **277,664.17** | **179,423.70** | **168,168.68** |
| CON EL IESS | | 12,112.77 | 133,392.40 | 134,614.65 | 10,890.52 |
| POR BENEFICIOS DE LEY A TRABAJADORES | | 32,306.49 | 46,412.06 | 53,931.12 | 24,787.43 |
| PARTICIPACIÓN 15% UTILIDADES A TRABAJADORES | | 27,808.58 | 33,263.42 | 29,285.04 | 31,786.96 |
| **TOTAL** | | **142,156.05** | **490,732.05** | **397,254.51** | **235,633.59** |

**(1)** Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

| DETALLE | | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| Saldos al comienzo del año | | 61,028.39 | 0.00 |
| Provisión del año | | 178,793.68 | 155,936.08 |
| Pagos efectuados | | | |
| Impuesto a la renta por pagar año 2015 | | (31,840.92) | (94,907.69) |
| Impuesto a la renta por pagar año 2016 | | (57,500.19) | 0.00 |
| Saldos al final de año por pagar | ** | 150,480.96 | 61,028.39 |

** La compañía tiene convenio de pago con el Servicio de Rentas Internas por los anticipos de impuesto a la renta de los años 2015 y 2016. (Ver Nota 10 punto 2)

## 17. 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, más otros dineros que los accionistas han entregado como anticipo a futura compra de un lote comercial.

Estas obligaciones se encuentran respaldadas con pagarés de vencimientos a corto y largo plazo, con intereses del 9.33% anual.

Los saldos al 31 de diciembre del 2016 se muestran de la siguiente manera:

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
**(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)**

| Detalle | Porción corto plazo | Porción largo plazo | Total |
|---|---|---|---|
| **PRÉSTAMOS ACCIONISTAS** | | | |
| KEVLAND S.A. | | 1,329,969.00 | 1,329,969.00 |
| PROADSER S.A. | 3,682,541.47 | 3,951,039.30 | 7,633,580.77 |
| RENACENT C. LTDA. | | 950,080.00 | 950,080.00 |
| **SUB-TOTAL** | 3,682,541.47 | 6,231,088.30 | 9,913,629.77 |
| **ANTICIPO A COMPRA DE LOTE COMERCIAL** | | | |
| KEVLAND S.A. | 0.00 | 487,230.33 | 487,230.33 |
| PROADSER S.A. | 0.00 | 470,502.67 | 470,502.67 |
| **TOTAL ANTICIPO LOTE CENTRO COMERCIAL** | 0.00 | 957,733.00 | 957,733.00 |
| **TOTAL** | 3,682,541.47 | 7,188,821.30 | 10,871,362.77 |

## 18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Obligación contraída con la compañía local Int. Food Services Corp. mediante un documento firmado por 5 años plazo por valores que le fueron entregado a la compañía en calidad de préstamo desde septiembre 01 del 2014 con el 9,33% de interés anual.

| | |
|---|---|
| Obligación pendiente de pago al 31/12/2016 | US$ 2´082.026,68 |
| Menos porción corriente por provisión de intereses (Nota 14-3)..... | 172.145,70 |
| Total, de la obligación a largo plazo..... | US$ 1´909.880.98 |

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| CUENTA POR PAGAR - LOCAL | 1,909,880.98 | 1,909,880.98 |
| TOTAL | 1,909,880.98 | 1,909,880.98 |

## 19. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a valores recibido anticipadamente por parte de los clientes para la 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 2016 y 2015 se muestran de la siguiente manera:

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| ETAPA FLORENCIA | 0.00 | 4,895,103.53 |
| ETAPA BARI | 5,510,561.30 | 5,446,625.92 |
| ETAPA GENOVA | 2,614,472.10 | 2,575,068.28 |
| ETAPA TURIN | 235,477.08 | 785,900.94 |
| Total anticipos de clientes a largo plazo ..... | 8,360,510.48 | 13,702,698.67 |
| Porción corriente por anticipos de clientes Etapa Florencia | 896,165.07 | 0.00 |
| TOTAL | 9,256,675.55 | 13,702,698.67 |

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



Se muestra a continuación el detalle de los anticipos de clientes de manera más detallada:

| Detalle | Florencia | Bari | Génova | Turín | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Clientes con cuotas de entrada/reserva | 406,061.78 | 5,348,863.85 | 2,590,324.19 | 222,213.08 | 8,567,462.90 |
| Clientes con desembolsos bancarios | 487,223.29 | 161,697.45 | 24,147.91 | 13,264.00 | 686,332.65 |
| Clientes con minutas y gastos notariales | 2,880.00 | | | | 2,880.00 |
| Total | 896,165.07 | 5,510,561.30 | 2,614,472.10 | 235,477.08 | 9,256,675.55 |

## 20. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la compañía presenta provisiones a largo plazo por beneficios a empleados sustentados por un estudio actuarial preparado por Actuaria Consultores Cía. Ltda. de conformidad con la norma internacional de contabilidad NIC19. La provisión se clasifica como:

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| JUBILACIÓN PATRONAL | 9,491.34 | 815.31 |
| INDEMNIZACIÓN POR DESHAUCIO | 8,445.84 | 5,197.18 |
| TOTAL | 17,937.18 | 6,012.49 |

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

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el empleado, la Administradora entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

| El movimiento de la provisión es el siguiente: | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Saldos al comienzo del año | 6,012.49 | 1,033.49 |
| Más provisiones | 11,924.69 | 4,979.00 |
| Menos pagos | 0.00 | 0.00 |
| Saldos al fin del año | 17,937.18 | 6,012.49 |

## 21. PATRIMONIO

### 21.1 CAPITAL SOCIAL.

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 , comprende 500.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US$1 cada una que dan un total de US$500.000,00; siendo sus accionistas personas jurídicas, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## 21.2 RESERVA LEGAL.

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Su saldo al 31 de diciembre del 2016 es US$918,09.

## 21.3 RESULTADOS ACUMULADOS.

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

- Pérdidas acumuladas. - Corresponden a los resultados de años anteriores, saldo deudor al 31 de diciembre del 2016 suman US$ -137,98
- Ganancias acumuladas. - Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2016 suman US$28.949,32
- Adopción por primera vez de las NIIF- Saldo deudor al 31 de diciembre del 2016 US$627,17 cargados al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF al 01 de enero del 2010
- Otros resultados integrales – Se registran las ganancias (pérdidas) actuariales establecidas en la NIC29 que trata de la jubilación patronal y de la bonificación por desahucio, saldo deudor al 31 de diciembre del 2016 es US$1.870,35

## 21.4 RESULTADOS DEL EJERCICIO.

- Ganancia de ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 de US$1.332.45, después del 15% participación de trabajadores e impuesto a la renta.

## 22. INGRESOS

Los ingresos corresponden a venta de villas en la etapa Florencia y por servicios de elaboración de minutas, copias y otros varios; realizados desde el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2016. Se facturaron cumpliendo los requisitos que señala el Reglamento de Facturación. Los intereses, forman parte de Otros Ingresos.

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| VENTA DE BIENES | 6,578,242.94 | 7,264,836.70 |
| VENTA DE SERVICIOS | 24,659.87 | 22,820.82 |
| TOTAL VENTAS | 6,602,902.81 | 7,287,657.52 |
| OTROS INGRESOS | 62,482.50 | 4,891.33 |
| TOTAL INGRESOS | 6,665,385.31 | 7,292,548.85 |

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



## 23. COSTO DE VENTAS:

El costo de ventas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 por US$5´593.347.52 y US$6´022.848,42 representan el 83.92% (2016) y 82.59% sobre el total de los ingresos obtenidos por la venta de villas de la etapa Florencia.

## 24. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Corresponde a gastos propios generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 por US$ 751.662,90 y US$1´027.197,02 representan el 11.28% (2016), 14,09% (2015) y sobre el total de ingresos.

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | 675,443.22 | 882,734.06 |
| GASTOS DE VENTAS | 76,219.68 | 144,462.96 |
| TOTAL | 751,662.90 | 1,027,197.02 |

## 25. GASTOS FINANCIEROS

Son gastos originados por la necesidad de financiamiento y que al 31 de diciembre del 2016 por US$108.461.80 y US$57.112,90 del año 2015 representan el 1.63% y el 0.78% en su orden; sobre el total de ingresos.

| Composición | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| GASTOS FINANCIEROS | 108,461.80 | 57,112.90 |
| TOTAL | 108,461.80 | 57,112.90 |

## 26. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal -
A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2010 al 2015 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario
Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

(c) Anticipo de impuesto a la renta -
A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

Cdla. Samanes 1 Mz 122 SL-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



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 Interna su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

El gasto por impuesto a las ganancias corriente corresponde al impuesto por pagar, calculado con un tasa del 22% sobre la renta gravable del 2016 (para el 2015, 22%), después de deducir el 15% por participación a trabajadores.

La conciliación tributaria para establecer el impuesto a la renta causado se detalla a continuación:

| CONCILIACIÓN TRIBUTARIA: | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| **Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores** | **211,913.09** | **185,390.51** |
| **Menos:** | | |
| 15% Participación de trabajadores | 31,786.96 | 27,808.58 |
| **Más:** | | |
| Gastos no deducibles | 45,543.47 | 103,736.68 |
| Base imponible para el impuesto a la renta | 225,669.60 | 261,318.61 |
| Impuesto a la renta causado | **49,647.31** | **57,490.09** |
| **Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta** | | |
| Anticipo de impuesto calculado para el año | 178,793.68 | 155,936.08 |
| Impuesto a la renta causado | 49,647.31 | 57,490.09 |
| **Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta** | **178,793.68** | **155,936.08** |

## 27. 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 2016.

## 28. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO, ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terro -

Cdla. Samanes 1 Mz 122 Sl-13, V-9
e-mail: audifedmar.auditores@gmail.com
Telf: (593) 042-214-700
Cel: 0994350453, 0999081151
Guayaquil Ecuador



rismo – LAFT, según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014.

## 29. RECLASIFICACIONES

Los saldos correspondientes al rubro de Inventarios de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

## 30. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.