Desarrollo de Viviendas Sociales S.A.
Deviso

Estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e informe de auditores independientes

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Corrección de error
7. Riesgos de instrumentos financieros
8. Instrumentos financieros
9. Políticas y procedimientos de administración de capital
10. Ingresos de actividades ordinarias
11. Costo de construcción de viviendas
12. Gastos por su naturaleza
13. Efectivo y equivalentes de efectivo
14. Activos financieros mantenidos al vencimiento
15. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto
16. Saldos y transacciones con entidades relacionadas
17. Inventarios
18. Muebles y equipos, neto
19. Propiedades de inversión, neto
20. Obligaciones financieras
21. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
22. Pasivos por impuestos corrientes
23. Impuesto a la renta
24. Beneficios laborales a corto plazo
25. Obligaciones por beneficios post-empleo
26. Patrimonio
27. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiación
28. Compromisos
29. Reclasificaciones
30. Eventos subsecuentes
31. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por Beneficios Definidos

Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana
Edificio Sassari of 6a y 6b
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
Deviso S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, excepto por los asuntos mencionados en los párrafos de Bases para una Opinión Calificada, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para una Opinión Calificada

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no ha registrado intereses generados por financiamiento proveniente de créditos recibidos de sus compañías relacionadas Proadser S. A. e INT Food Services Panamá por aproximadamente US$826.000, ocasionando una subestimación del pasivo por este monto, y una sobreestimación de los resultados del ejercicio y de los resultados acumulados por aproximadamente US$422.000 y US$404.000, respectivamente. Adicionalmente, existen aproximadamente US$172.000 de intereses generados del préstamo que se mantiene con INT Food Services Matriz Panamá que han sido facturados por la sucursal de dicha entidad en el Ecuador (INT Food Services Sucursal Ecuador) y sobre lo cual la Compañía no nos ha proporcionado la documentación que sustente la operativa de dichas transacciones.

Al 31 de diciembre de 2017 y de comparar los saldos presentados por su relacionada Proadser S.A. existe una diferencia en los saldos registrados en los estados financieros de Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso lo que genera una

subestimación del pasivo con dicha relacionada en aproximadamente US$85.000, y una sobrestimación de las cuentas por cobrar y de los resultados acumulados en aproximadamente US$5.700 y US$91.164, respectivamente.

De nuestro proceso de auditoría, no hemos obtenido la respuesta a la confirmación de Banco del Pichincha C. A. De igual manera no hemos recibido las confirmaciones de las siguientes compañías relacionadas: INT Food Services Sucursal Ecuador, INT Food Services Matriz Panamá, Proadser S. A., Klevland S.A.; Renacent C. Ltda; Megaobra S.A. y Royalstate S. A.. Debido a lo anterior no hemos podido validar los saldos mantenidos, las inversiones y/o contingentes existentes o cualquier ajuste, si hubiere, relacionado con estas entidades que debiera ser reflejado en los presentes estados financieros auditados.

Al 31 de diciembre de 2017 no hemos recibido información que consideramos relevante para la revisión de ciertas transacciones, la que detallamos a continuación: 1) Rendición de cuenta del Fideicomiso Amagua al 31 de diciembre de 2017; 2) Documentación soporte de la cesión de derechos fiduciarios de Fideicomiso Santa Ana a favor de partes relacionadas. Por lo antes mencionado, no nos fue posible aplicar otros procedimientos que nos permitan satisfacernos de la razonabilidad de las transacciones implícitas en estos documentos, y determinar ajustes, si los hubiere.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros separados en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros de **Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron auditados por otro auditor, quien expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros con fecha 17 de marzo de 2017.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos

a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitiremos la opinión del cumplimiento de las obligaciones tributarias y sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos de **Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso** al 31 de diciembre de 2017.

Junio, 28 del 2018
Guayaquil, Ecuador

Verónica Córdova
CPA No.28.057

Grant Thornton Dbrag Ecuador Cia. Ltda.

RNAE No. 322

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Estado del Resultado Integral

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017,
con cifras correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	2017	Reexpresado 2016
Ingresos ordinarios	10	5.084.344	6.658.883
Costo de construcción de viviendas	11	(4.149.367)	(5.593.348)
Margen bruto		**934.977**	**1.065.535**
Otros ingresos		13.657	6.503
Gastos de operación:			
Gastos de administración	12	(1.402.340)	(1.231.483)
Gastos de ventas	12	(399.312)	(1.127.264)
Gastos financieros		(279.101)	(108.462)
Resultado antes de impuesto a la renta		**(1.132.119)**	**(1.395.171)**
Impuesto a la renta	23(a)	(178.670)	(178.794)
Resultado neto del ejercicio		**(1.310.789)**	**(1.573.965)**
Otro resultado integral:			
Que se clasificará a resultados:			
Ganancia por avalúo de propiedades de inversión	19		14.119.830
Que no se clasificará a resultados:			
Ganancias actuariales no realizadas	24	5.938	(18.990)
Resultado integral total		**(1.304.851)**	**12.526.875**

Carlos Macías Alcívar
Gerente General

Pola Sandoval
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 31 forman parte integral de los estados financieros

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2017	Reexpresado 2016	Reexpresado 2015
Activos				
Corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	893.493	1.238.365	35.536
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	14		115.000	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	15 y 16	188.282	297.260	275.518
Inventarios	17	20.698.898	14.526.871	22.038.379
Otros activos corrientes		21.824	11.290	298
Total activo corriente		21.802.497	16.188.786	22.349.731
No corriente				
Muebles y equipos, neto	18	59.900	60.895	71.658
Propiedades de inversión, neto	19	19.536.883	19.636.883	
Activo por impuesto diferido	22	6.257		
Otros activos no corrientes		64.571	85.693	61.523
Total activo no corriente		19.767.611	19.783.471	133.181
Total activos		**41.570.108**	**35.972.257**	**22.482.912**
Pasivos y patrimonio				
Corriente				
Obligaciones financieras	20	16.459.492	8.507.762	7.242.313
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16 y 21	15.443.709	14.784.831	15.915.169
Pasivos por impuestos corrientes	22 y 23	153.342	140.696	69.928
Beneficios laborales a corto plazo	24	46.454	67.465	72.274
Total pasivo corriente		32.102.996	23.500.754	23.299.684
No corriente				
Obligaciones financieras	20	54.188	1.791.966	2.229.910
Obligaciones por beneficios post-empleo	25	51.742	40.150	6.012
Otros pasivos no corrientes	16	9.152.820	9.126.175	7.960.969
Total pasivo no corriente		9.258.751	10.958.291	10.196.891
Patrimonio	26	208.361	1.513.212	(11.013.663)
Total pasivos y patrimonio		**41.570.108**	**35.972.257**	**22.482.912**

Carlos Macías Alcívar
Gerente General

Pola Sandoval
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 31 forman parte integral de los estados financieros

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,
con cifras correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

				Otro resultado integral		Resultados acumulados			
	Nota	Capital	Reserva legal	(Pérdidas) Ganancias actuariales no realizadas	(Pérdidas) Ganancias por avalúos	Resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultados acumulados	Resultado Neto del año	Total
Saldos al 1 de enero de 2016, previamente informados		500,000	754			(627)	27.330	1.646	529.103
Corrección de errores							(11.542.766)		(11.542.766)
Saldos al 1 de enero de 2016, reexpresados	26	500,000	754	-	-	(627)	(11.515.436)	1.646	(11.013.663)
Reserva legal			165					(165)	
Transferencia resultados acumulados							1.481	(1.481)	
Resultado integral del ejercicio				(18.990)	14.119.830			(1.573.985)	12.526.875
Saldos al 31 de diciembre del 2016, reexpresados	26	500,000	919	(18.990)	14.119.830	(627)	(11.513.955)	(1.573.985)	1.513.212
Reserva legal			133					(133)	
Transferencia resultados acumulados							(1.574.098)	1.574.098	
Resultado integral del ejercicio				5.938				(1.310.789)	(1.304.851)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	26	500,000	1.052	(13.052)	14.119.830	(627)	(13.088.053)	(1.310.789)	208.361

Carlos Macías Alcívar
Gerente General

Pola Sandoval
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 31 forman parte integral de los estados financieros

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2017	Reexpresado 2016
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	5.028.310	6.464.849
Efectivo utilizado en proveedores	(11.711.911)	(7.134.100)
Efectivo (utilizado) provisto por empleados y otros	22.612	24.614
Efectivo neto provisto por actividades de operación	**(6.660.989)**	**(644.637)**
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en la compra de propiedades y equipo, neto	(12.833)	(2.772)
Efectivo provisto (utilizado) en inversiones	115.000	(115.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**102.167**	**(117.772)**
Flujo originado por actividades de financiación		
Efectivo neto provisto en pago de obligaciones financieras	6.213.950	827.505
Efectivo neto provisto por partes relacionadas		1.137.733
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**6.213.950**	**1.965.238**
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(344.872)	1.202.829
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	1.238.365	35.536
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	**893.493**	**1.238.365**

Carlos Macías Alcívar
Gerente General

Pola Sandoval
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 31 forman parte integral de los estados financieros

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017
Con cifras correspondientes para el 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil de acuerdo con escritura pública el 17 de enero de 2006 bajo la denominación de Acoltisa S.A. y posteriormente, el 14 de junio de 2010 inscribe en el Registro Mercantil la reforma de los estatutos de la entidad y se procede al cambio de razón social a Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso.

2. Operaciones

La Compañía tiene por objeto la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Actualmente se encuentra desarrollando el proyecto inmobiliario denominado Urbanización Villa Italia, la cual se conforma de las siguientes etapas habitacionales: Florencia (entregada en un 99,99%), Bari (en construcción y entrega), Génova (en construcción), Turín (entregada a Fideicomiso Bay Park), Palermo, Perugia, Padova, Nápoles y Verona, esta últimas aún sin desarrollar.

3. Declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 serán aprobados por la junta de accionistas luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoria vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con lo mencionado por la administración de la Compañía se prevé que no habrá cambios en dichos estados financieros.

4. *Cambios en políticas contables*

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2017 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2017 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7) *(1)*
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12) *(1)*
- Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificación referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) *(1)*

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2017 y que han tenido efecto en los estados financieros la Compañía fue como sigue:

- *Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)*

En el documento "Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)" se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los que proceden de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación. Los cambios sobre los que se debe informar son los siguientes:

- cambios derivados de flujos de efectivo por financiación;
- cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios;
- efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera;
- cambios en los valores razonables; y
- otros cambios.

Cuando una entidad revela esta conciliación, proporcionará información suficiente que les permita a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores. En la nota 27 se proporciona la información requerida por esta modificación a la NIC 7.

- *Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)*

En este documento, se establece en qué circunstancias los activos financieros que se miden a valor razonable, pero cuya base fiscal es su costo original, dan lugar a diferencias temporarias que conllevan el reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Debido a la legislación fiscal ecuatoriana toda pérdida no realizada por activos financieros medidos al valor razonable generan un activo por impuesto diferido que deberá ser cancelado al momento de su liquidación o venta.

Por su parte, la estimación de la ganancia fiscal futura probable podría incluir la recuperación de algunos de los activos de una entidad por un importe superior a su importe en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad logre esto.

- *Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificación referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12).*

Las mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 incluyen enmiendas que abordan el alcance de la NIIF 12. Estas modificaciones aclaran que, a excepción de los requisitos para revelar información financiera resumida, los requisitos de la NIIF 12 se aplican a participaciones en otras entidades dentro del alcance de NIIF 5.

Estas modificaciones a las NIIF que fueron de cumplimiento obligatorio y efectivo en el 2017 no han tenido ninguna incidencia significativa en los resultados financieros o posición la Compañía.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9).
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4).
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- NIIF 16 Arrendamientos.
- NIIF 17 Contratos de seguros *(1)*.

- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) *(1).*
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) *(1)*
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas *(1)*
- CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28). *(1)*
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12).
- Annual Improvements to IFRS® Standards 2015–2017 Cycle (2).

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones dla Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.

(2) A la fecha de la fecha de autorización de los presentes estados financieros para su publicación, no existía una traducción al español oficial de este documento

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- *NIIF 9 Instrumentos financieros*

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. A pesar de que el IASB siempre había pensado que la NIIF 9 reemplazaría a la NIC 39 en su totalidad, en respuesta a las solicitudes de las partes interesadas de que la contabilidad de los instrumentos financieros debía mejorarse rápidamente, el IASB dividió su proyecto en sustitución de la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el IASB finalizó cada fase, emitió capítulos de la NIIF 9 que reemplazaron los requisitos correspondientes de la NIC 39.

Finalmente, en julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- un modelo para clasificar activos financieros basado en (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;
- un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral –en lugar de incluirlas en resultados– de aquellas

ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;
- un único modelo de deterioro para activos financieros –distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados– basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y
- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

Se debe destacar que:

- los requisitos de la NIIF 9 sobre el riesgo de crédito propio en relación con pasivos financieros pueden aplicarse anticipadamente sin que se aplique ninguna otra parte de la NIIF 9; y
- una entidad que aplica la NIIF 9 puede elegir (como opción de política contable) continuar aplicando los requisitos de contabilidad de cobertura en la NIC 39 para todas las relaciones de cobertura.

- *Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9)*

El documento "Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9)" fue aprobado por el IASB en octubre de 2017. Por medio de este documento, se añadieron algunos párrafos a la NIIF 9, y se modificaron otros . Una entidad aplicará estos requerimientos a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Al aplicar los requerimientos incorporados por esta modificación a la NIIF 9, ciertos activos financieros en particular –aquellos que incluyan características de cancelación anticipada que puedan resultar en una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato– serán susceptibles de ser medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en el otro resultado integral, en lugar de a valor razonable con cambios en resultados.

- *NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
3) determinar el precio de la transacción;
4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

El 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 15 clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios. Las clarificaciones de este documento se refieren a los siguientes aspectos:

- identificación de una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- determinación de si una empresa es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para que el bien o servicio sea proporcionado); y,
- determinación de si el ingreso de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15. Las modificaciones tienen la misma fecha de aplicación obligatoria que la Norma (1 de enero de 2018).

- *NIIF 16 Arrendamientos*

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es la consideración de todos los contratos de arrendamientos (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
  - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento; y

- en momentos posteriores, la arrendataria:

- reconocerá el gasto por amortización del activo; y
- reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando estos dos tipos de arrendamientos de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

- *CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias*

La CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

- *Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12)*

Estas modificaciones incluyen:

- Eliminación de las exenciones a corto plazo para los que adoptan por primera vez; se eliminan algunas exenciones a corto plazo y los párrafos relacionados con la fecha de vigencia de la NIIF 1 porque estas exenciones ya no son aplicables.
- Medición de una asociada o negocio conjunta a valor razonable: se aclara que las entidades que pueden optar por medir las inversiones en negocios conjuntos y asociadas a valor razonable con cambios en resultados harán esta elección por separado, para cada asociada o negocio conjunto

- *Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle*

Este documento establece modificaciones a distintas Normas NIIF. Las "mejoras anuales" proporcionan un mecanismo para tratar eficientemente una colección de modificaciones menores a las Normas NIIF.

Una entidad aplicará cada una de las modificaciones para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Este documento introduce modificaciones de acuerdo con la siguiente tabla:

Norma	Tema de la modificación
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Participaciones previamente mantenidas en una operación conjunta.
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	
NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos realizados sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio (a).
NIC 23 Costos por Préstamos	Costos de préstamos susceptibles de capitalización.

(a) Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias resultaron en modificaciones a los Fundamentos de las Conclusiones sobre la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación. Estas enmiendas se establecen en la misma sección de este documento que las enmiendas a la NIC 12.

La administración de la Compañía adoptará las nuevas normas y modificaciones en las fechas establecidas como de adopción obligatoria para cada una de ellas según corresponda. La Compañía se encuentra analizando los efectos y el alcance de las nuevas normas contables que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2018, para lo cual su administración está definiendo los juicios significativos y métodos que utilizará para la transición y aplicación de dichas normas, debido a su complejidad hasta el momento no ha definido el impacto futuro dentro de sus estados financieros derivados de su adopción.

c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y que han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía, tal como se describe a continuación:

- *Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40)*

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40)". Una entidad aplicará dichas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones para un período anterior, deberá revelar ese hecho.

De acuerdo con esta modificación a la NIC 40, una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay un "cambio de uso". Un "cambio de uso" ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio de uso.

Una entidad aplicará las modificaciones a los "cambios de uso" que se produzcan en o después del comienzo del período anual en el que la entidad aplique por primera vez estas modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de aplicación inicial, la entidad reevaluará la clasificación de los bienes que se mantengan en esa fecha y, si procede, reclasificará la propiedad aplicando la NIC 40 para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. Sin embargo, existen limitaciones a la aplicación retroactiva de estas modificaciones.

La administración de la Compañía considerando que desde años anteriores existen terrenos sobre los cuales no se tiene un uso futuro determinado pues no serán utilizados como propiedad ocupada por la Compañía, ni para venderse en el corto plazo, ni dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, la administración basada en lo dispuesto en la NIC 40 – Propiedades de Inversión ha determinado que los mismos se mantienen para obtener apreciación del capital, por lo cual ha decidido la adopción anticipada de las modificaciones de esta norma referente a las transferencias de propiedades de inversión a partir del 31 de diciembre de 2016, basados en la corrección de error que se presenta en los estados financieros adjuntos y cuyos efectos se detallan más ampliamente en la nota 19.

5. Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable y el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de

los pagos futuros estimados de acuerdo al estudio actuarial practicado por un perito independiente.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es la moneda funcional.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- *Vida útil y valor residual de los muebles y equipo y de las propiedades de inversión*

La determinación del valor residual y de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a muebles y equipos.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo

prospectivo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de los muebles y equipos.

- *Pérdidas por deterioro de activos no financieros*

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como muebles y equipos, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

- *Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados*

La estimación de la Administración para el cálculo de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD), se basa en un número de supuestos críticos tales como tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de la OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos (el análisis se proporciona en la nota 25).

- *Inventarios*

La Administración de la Compañía estima los valores netos realizables de los inventarios tomando en consideración la evidencia más confiable que está disponible a la fecha de reporte y considerando la alta rotación del mayor porcentaje de estos debido a las características propias del inventario. La futura realización de estos inventarios puede verse afectada por cambios de precios de los insumos en el mercado que pueden reducir los precios de venta de los servicios o productos.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a

modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

La Compañía por sus operaciones genera principalmente ingresos por ventas de viviendas, en tal virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

i) *Ingresos por venta de viviendas*

Los ingresos por venta de viviendas se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen cuando la Compañía transfiere a los clientes el riesgo y los beneficios significativos de la propiedad vendida. Los riesgos y beneficios por lo general se consideran transferidos al comprador cuando el cliente ha tomado la propiedad del bien inmueble.

f) Costos de venta

Los costos de venta representan todos los costos relacionados con la construcción de las viviendas como: costos de mano de obra y supervisión, costos de materiales usados en la construcción, costos de diseño y asistencia técnica directa, entre otros.

g) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta correspondiente dentro de los resultados en función del criterio del devengado,

es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

h) Muebles y equipos, neto

Son reconocidos como muebles y equipos aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

Muebles y equipos

Los muebles y equipos (incluyendo accesorios y mobiliario) se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía. Estos activos se miden al costo menos depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta considerando el costo menos el valor residual estimado de los muebles y equipos. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada periodo y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Las vidas útiles estimadas son:

Clase de activo	Vida útil en años
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Maquinarias y equipos	10
Otros activos	10

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía (véase nota 4-j).

Una partida del rubro muebles y equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de los muebles y equipos se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de "otros ingresos u otros gastos", según corresponda.

i) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía para ganar plusvalía y no para ser utilizados en el curso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión son registradas a su valor razonable con cargo a los resultados del ejercicio, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

j) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

k) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Clasificación y medición posterior de los activos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento
- Obligaciones financieras
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y des-reconocidos a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de los instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

ii) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan obligaciones financieras y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que haya incurrido. Posterior al reconocimiento inicial, se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La tasa efectiva, es la tasa que iguala exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan como gastos financieros, a menos que sean capitalizados como parte de un activo apto.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, para las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante debido a que son obligaciones pagaderas a plazos menores y no contienen condiciones de financiamiento.

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida"), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

l) Inventarios

Los inventarios se registran al costo o valor neto de realización, el menor. El costo incluye todos los costos directamente atribuibles al proceso de construcción, al igual que las porciones adecuadas de los gastos fijos relacionados, con base en la capacidad operativa normal.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de negocios menos cualquier gasto de venta aplicable.

La Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no ha constituido provisión por valor neto de realización de los inventarios.

m) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto Corriente

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

n) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente solo si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

o) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía otorga beneficios a corto plazo a sus empleados como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Están medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía reconoce a favor de sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio; se contabiliza al gasto en el periodo en el cual se devenga.

Gratificación por beneficios sociales

La Compañía reconoce el gasto por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las respectivas disposiciones legales vigentes en el Ecuador. Las gratificaciones corresponden a lo siguiente:

- *Décimo tercer sueldo.* - O bono navideño, es un beneficio que reciben los trabajadores bajo relación de dependencia y corresponde a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario. Los trabajadores tienen

derecho a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.

- *Décimo cuarto sueldo.* - O bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo 115 del Código del Trabajo. Consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago.

- *Fondo de reserva.* - Beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.

- *Aporte patronal al IESS.* - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

Vacaciones de personal

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un período ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Beneficios Post - empleo y por terminación

La Compañía proporciona beneficios posteriores al empleo mediante planes de beneficios definidos establecidos de acuerdo con las leyes laborales del Ecuador. La obligación legal de los beneficios permanece con la Compañía.

La Compañía tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

En los planes de prestación definida de la Compañía, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia a factores como: índice de expectativa de vida, el tiempo de servicio del empleado y el salario, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado entre veinte o veinticinco años o más años dentro de la Compañía de manera continuada o ininterrumpida, de conformidad con las disposiciones del Código de Trabajo.

Además, el Código del Trabajo también establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

El pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio reconocido en el estado de situación financiera es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de reporte sin considerar el valor razonable de los activos del plan, ya que la Compañía no mantiene activos relacionados con el plan existente.

La administración de la Compañía estima la OBD anualmente con la ayuda de actuarios independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento a partir del 1 de enero de 2016 y conforme a lo establecido en las Modificaciones a la NIC 19, se determinan al cierre del año con referencia a la tasa de rendimiento para los bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos, debido a que la moneda y el plazo de los bonos empresariales son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo que mantiene la Compañía.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en el patrimonio - otro resultado integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. El efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye dentro de los gastos financieros.

Beneficios por terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo con la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

p) Capital y reservas

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal, el otro resultado integral y los resultados acumulados.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Otro Resultado Integral – Por Remediciones del pasivo por beneficios definidos

Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos (véase nota 25).

q) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras, así como aquellas inversiones en depósitos a plazo altamente líquidas (no mayores a 90 días plazo).

En el estado de situación financiera los sobregiros bancarios, si hubieren, se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo en caja y bancos es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía como es la construcción y comercialización de viviendas, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalentes de efectivo.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

r) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o

usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

s) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Corrección de error

La administración de la Compañía ha procedido a la revisión de los estados financieros y luego de un análisis detallado se concluyó que existieron ciertas cuentas que no presentado fielmente la realidad financiera de la Compañía de acuerdo con la normativa contable vigente para la entidad, esto es las Normas Internacionales de Información Financiera.

Debido a que los errores identificados son materiales, corresponden a periodos anteriores y no permiten expresar fielmente la información de la Compañía, conforme lo requiere la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, la administración decidió la corrección de forma retroactiva re-expresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio del año 2016 año comparativo para el que se presenta información,

así como la re-expresión de los saldos de activos, pasivos, patrimonio y resultados del año 2016.

La corrección de error se originó principalmente en los siguientes conceptos:

(a) Corresponde al reconocimiento de anticipos entregados a proveedores y que, de acuerdo con el análisis de la entidad en dicho periodo no eran recuperables.
(b) Baja de valores activados que no correspondían al costo de construcción de las viviendas y que debieron ser registrados al gasto con cargo al resultado de cada ejercicio en el cual se ejecutaron.
(c) Ajuste de la depreciación acumulada de los muebles y enseres.
(d) Reclasificación de terrenos como parte de propiedades de inversión y registro a valor razonable de los mismos por la adopción anticipada de las modificaciones a la NIC 40 de acuerdo con lo detallado en la nota 4 (c).
(e) Reclasificación de terrenos de la etapa Turín como parte de los inventarios de la Compañía.
(f) Ajuste de cuentas por pagar por: a) cuentas pendientes de pago a proveedores que de acuerdo con el análisis de la Administración no representan una obligación de pago por lo que fueron dadas de baja; y b) la reclasificación de cuentas por pagar con partes relacionadas.
(g) Reclasificación de la porción corriente de deuda con el ente de control tributario para una presentación adecuada.
(h) Registro de la jubilación patronal de acuerdo con los parámetros dispuestos por la NIC 19, Beneficios a empleados.

De la regularización y corrección de errores identificados y detallados previamente se generaron los siguientes efectos dentro de los estados financieros:

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Efectos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2016:

Cuentas	Previamente informado 2015	Ajustes	Reexpresado 2015
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	35.536		35.536
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	433.883	(158.365) (a)	275.518
Inventarios	33.457.561	(11.419.181) (b)	22.038.379
Otros activos corrientes	298		298
Total activo corriente	33.927.277	(11.577.546)	22.349.730
No corriente			
Muebles y equipos, neto	61.587	10.071 (c)	71.658
Otros activos no corrientes	61.523		61.523
Total activo no corriente	123.110	10.071	133.181
Total activos	**34.050.386**	**(11.567.475)**	**22.482.911**
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Obligaciones financieras	7.242.313		7.242.313
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15.939.878	(24.709) (f)	15.915.169
Pasivos por impuestos corrientes	69.928		69.928
Beneficios laborales a corto plazo	72.274		72.274
Total pasivo corriente	23.324.393	(24.709)	23.299.684
No corriente			
Obligaciones financieras	2.229.910		2.229.910
Obligaciones por beneficios post-empleo	6.012		6.012
Otros pasivos no corrientes	7.960.969		7.960.969
Total pasivo no corriente	10.196.891		10.196.891
Patrimonio	529.102	(11.542.766)	(11.013.664)
Total pasivos y patrimonio	**34.050.386**	**(11.567.475)**	**22.482.911**

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Efectos por el año que terminó al 31 de diciembre de 2016:

1. Estado de situación financiera

	Previamente informado	Ajustes	Re-expresado
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.238.365		1.238.365
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	115.000		115.000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	775.069	(477.808) **(a)**	297.260
Inventarios	25.769.126	(11.242.255) **(b)**	14.526.871
Otros activos corrientes	11.290		11.290
Total activo corriente	27.908.850	(11.720.063)	16.188.786
No corriente			
Muebles y equipos, neto	50.825	10.071 **(c)**	60.895
Propiedades de Inversión, neto	2.257.031	17.379.852 **(d)**	19.636.883
Otros activos no corrientes	1.709.199	(1.623.505) **(e)**	85.693
Total activo no corriente	4.017.055	15.766.418	19.783.471
Activos no corrientes disponibles para la venta	3.347.780	(3.347.781) **(d)**	
Total activos	**35.273.685**	**698.575**	**35.972.257**
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Obligaciones financieras	8.507.762		8.507.762
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15.093.112	(308.283) **(f)**	14.784.831
Pasivos por impuestos corrientes	168.169	(27.473) **(g)**	140.696
Beneficios laborales a corto plazo	67.470		67.465
Total pasivo corriente	23.836.513		23.500.754
No corriente			
Obligaciones financieras	1.791.966		1.791.966
Obligaciones por beneficios post-empleo	17.937	22.213 **(h)**	40.150
Otros pasivos no corrientes	9.098.702	27.473 **(i)**	9.126.175
Total pasivo no corriente	10.908.605		10.958.291
Patrimonio	528.567	984.645	1.513.212
Total pasivos y patrimonio	**35.273.685**		**35.972.257**

2. Estado del Resultado Integral

Cuentas	Previamente informado 2016	Ajustes		Reexpresado 2016
Ingresos ordinarios	6.658.883			6.658.883
Costo de construcción de viviendas	(5.593.348)			(5.593.348)
Margen bruto	1.065.535			1.065.535
Otros ingresos	6.503			6.503
Gastos de operación:				
Gastos de administración	(707.227)	(524.256)	(b)	(1.231.483)
Gastos de ventas	(76.223)	(1.051.042)	(b)	(1.127.264)
Gastos financieros	(108.462)			(108.462)
Resultado antes de impuesto a la renta	180.126			(1.395.171)
Impuesto a la renta	(178.794)			(178.794)
Resultado neto del ejercicio	1.332			(1.573.965)
Otro resultado integral:				
Que se clasificará a resultados:				
Ganancia por avalúo de propiedades de inversión		14.119.830	(d)	14.119.830
Que no se clasificará a resultados:				
Ganancias actuariales no realizadas		(18.990)	(i)	(18.990)
Resultado integral total	**1.332**			**12.526.875**

7. Riesgos de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la Nota 8. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la junta de accionistas, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros. Las inversiones se gestionan para generar retornos duraderos.

La Compañía no se involucra en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, la Compañía tiene como riesgo la existencia de otras inmobiliarias de similar o menor categoría que disputan niveles de ocupación habitacional en el mercado, sin embargo, los mismos son mitigados con trabajos de servicio al cliente a través de políticas y guía a clientes en la consecución de financiamiento realizadas por el área de crédito.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración y la junta de accionistas, quienes analizan y definen estrategias específicas para garantizar las operaciones de la Compañía.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación con la Compañía. La Compañía está expuesta mínimamente a este riesgo por varios instrumentos financieros, ya que cobra por adelantado las viviendas a clientes, pero si es susceptible en la colocación ocasional de depósitos en instituciones financieras. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita al monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	893.493	1.238.365
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		115.000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	188.282	297.261

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de otras contrapartes como compañías relacionadas y terceros, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. Dado que la política de la Compañía es cobrar por anticipado a sus clientes, la Administración de la Compañía considera que no existe riesgo crediticio relevante, además que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

La Compañía mantiene ciertas cuentas por cobrar que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideran irrecuperables.

En relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares.

El riesgo crediticio para efectivo y equivalentes de efectivo se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras de reputación con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

	2017	2016
Banco de Guayaquil (1)	AAA	AAA-
Banco del Pichicha C. A. (2)	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano (2)	AAA-	AAA-
Banco de la Producción (2)	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico (2)	AAA-	AAA-
Banco del Austro (3)	AA-	AA-

(1) Calificación de riesgo emitida por SCRIa
(2) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Ratings.
(3) Class International Ratings.

d) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio de agenciamiento aduanero. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Para el financiamiento para las necesidades de liquidez se sirve de líneas de crédito con instituciones financieras de alta calidad y con partes relacionadas con las cuales se negocian tasas apropiadas de interés.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	2017					
	Hasta tres meses	De tres a seis meses	De seis a nueve meses	De nueve a doce meses	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	3.412.726	5.740.861	6.043.215	1.262.690	54.188	16.513.680
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15.443.709					15.443.709
Pasivos por impuestos corrientes	153.342					153.342
Obligaciones laborales	46.454					46.454
Otros pasivos de largo plazo					9.152.820	9.152.820
	19.056.231	**5.740.861**	**6.043.215**	**1.262.690**	**9.207.008**	**41.310.005**

	2016					
	Hasta tres meses	De tres a seis meses	De seis a nueve meses	De nueve a doce meses	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	291.641	318.212	427.194	7.470.716	1.791.965	10.299.728
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14.784.831					14.784.831
Pasivos por impuestos corrientes	140.696					140.696
Obligaciones laborales	67.465					67.465
Otros pasivos de largo plazo					9.126.175	9.126.175
	15.284.633	**318.212**	**427.194**	**7.470.716**	**10.918.140**	**34.418.895**

e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para la operación de la Compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

8. Instrumentos Financieros

Instrumentos financieros por categoría

Los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo por lo que los valores razonables de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros eran los mismos que los registrados contablemente; un detalle por tipo y antigüedad de los instrumentos financieros por categoría fueron como sigue:

Al 31 de diciembre de 2017	Activos financieros al valor razonable	Al costo amortizado	Total
Activo según estado de situación financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	893.493		893.493
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		188.282	188.282
Total	**893.493**	**188.282**	**1.081.775**
Pasivo según estado de situación financiera:			
Obligaciones financieras		16.513.680	16.513.680
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		15.443.709	15.443.709
Pasivos por impuestos corrientes		153.342	153.342
Obligaciones laborales		46.454	46.454
Otros pasivos de largo plazo		9.152.820	9.152.820
Total		**41.310.005**	**41.310.005**

Al 31 de diciembre de 2016	Activos financieros al valor razonable	Al costo amortizado	Total
Activo según estado de situación financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.238.365		1.238.365
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	115.000		115.000
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		297.260	297.260
Total	**1.353.365**	**297.260**	**1.650.625**
Pasivo según estado de situación financiera:			
Obligaciones financieras		10.299.728	10.299.728
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		14.784.831	14.784.831
Pasivos por impuestos corrientes		140.696	140.696
Obligaciones laborales		67.465	67.465
Otros pasivos de largo plazo		9.126.175	9.126.175
Total		**34.418.895**	**34.418.895**

Mediciones a Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
c) Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

9. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y cumplir con el objetivo dispuesto en el contrato de constitución, y las disposiciones legales vigentes.
- proporcionar un retorno adecuado a los inversionistas.

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus servicios y productos de manera conmensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente, mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2017	2016
Total de recursos ajenos (1)	41.110.205	34.210.732
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(893.493)	(1.238.365)
Deuda neta	40.216.712	32.972.367
Total de patrimonio neto	208.361	1.513.212
Capital total (2)	40.425.073	34.485.579
Ratio de apalancamiento (3)	**99%**	**96%**

(1) Comprenden los pasivos con instituciones financieras y partes relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar.
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

10. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 era como sigue:

	2017	2016
Venta de villas (1)	5.046.002	6.578.243
Servicios generales en venta de villas	20.959	24.660
Otros ingresos por venta de villas	17.383	55.980
Total	**5.084.344**	**6.658.883**

(1) Corresponde a la venta de 16 viviendas de la etapa Florencia y 69 de la etapa Bari, para el 2017; y, 119 viviendas de la etapa Florencia para el 2016.

11. Costo de construcción de viviendas

El detalle de la composición de los costos de construcción de viviendas, por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Costo de construcción de viviendas etapa Florencia	825.207	5.593.348
Costo de construcción de viviendas etapa Bari	3.324.160	
Total	**4.149.367**	**5.593.348**

El costo de construcción de las villas incluye: costos por infraestructura, plan maestro, construcción de villas, terreno y otros costos indirectos.

12. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por su naturaleza de los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	Reexpresado 2016
Gastos de administración		
Arriendos	39.483	36.666
Depreciación y amortización	34.138	33.905
Gastos de personal	403.959	421.683
Honorarios profesionales	286.027	45.947
Impuestos y contribuciones	44.092	81.122
Mantenimiento y reparaciones	5.468	4.783
Seguridad y vigilancia	92.519	476
Seguros	43.287	6.067
Servicios básicos	25.115	30.887
Costos indirectos de construcción	350.536	519.013
Otros gastos	77.716	50.934
Total	**1.402.340**	**1.231.483**
Gastos de venta		
Costos indirectos de construcción y venta (1)	220.665	1.051.044
Gastos de personal	98.327	69.425
Mantenimiento y reparaciones	17.179	238
Publicidad	56.768	1.202
Otros gastos	6.373	5.355
Total	**399.312**	**1.127.264**

(1) Corresponde a gastos incurridos por la construcción y venta de viviendas de las etapas Florencia y Bari.

13. Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Caja	450	400
Instituciones financieras (1):		
Banco de Guayaquil	8.594	21.924
Banco del Pacífico	339.946	8.686
Produbanco	482.878	199.330
Banco Bolivariano	32.459	9.093
Banco del Pichincha	29.166	(1.135)
Banco del Austro		67
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (2)		1.000.000
Total	**893.493**	**1.238.365**

(1) La Compañía mantiene sus cuentas bancarias en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.
(2) Correspondía a inversión mantenida en Produbanco a 30 días plazo con una tasa del 2% anual.

14. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantenía una operación por US$115.000 con vencimiento en marzo 2017, a una tasa del 8% anual.

Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se acerca sustancialmente al valor en libros debido a que su recuperación es fundamentalmente al corto plazo.

15. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cheques protestados		17.133
		17.133
Otras cuentas por cobrar:		
Partes relacionadas (nota 16)	14.406	19.404
Anticipos a proveedores (1)	166.943	259.418
Cuentas por cobrar empleados	6.809	1.305
	188.158	280.127
Activos por impuestos corrientes	124	
Total	**188.282**	**297.260**

(1) Corresponde a los valores desembolsados a proveedores por la Compañía principalmente para la construcción de viviendas.

16. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se efectúan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
Activos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 15):		
Otras cuentas por cobrar:		
Proadser S.A.	5.850	1.249
Fideicomiso Bay Park	8.157	18.155
Int Food Services Ecuador	399	
Total	**14.406**	**19.404**
Pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 21):		
Proveedores:		
Fideicomiso Bay Park (1)	25.735	25.450
Megaobra S.A. (2)	70.044	224.588
	95.779	**250.038**

	2017	2016
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar:		
Proadser S.A. (3)	3.652.541	3.682.541
Int Food Services (3)	172.146	172.146
Gerensa S.A. (3)	116.459	116.459
Fideicomiso Bay Park	20.000	20.000
Fideicomiso de Flujos Genova 1	1.000	1.000
Fideicomiso de flujos Genova 2	972	976
Total	**3.963.118**	**3.993.122**
Otros pasivos a largo plazo (3):		
Proadser S.A.	4.429.906	4.421.542
Int Food Services	1.909.881	1.909.881
Kevland S.A.	1.808.835	1.817.199
Renacent CiaLtda	950.080	950.080
Total	**9.098.702**	**9.098.702**

(1) Corresponde a valores provenientes de los Fideicomisos.
(2) Corresponde a los saldos por pagar por planillas de avance de construcción de las etapas Bari y Génova del proyecto Villa Italia, cuyos montos facturados por este concepto en el 2017 y 2016 fueron de US$5.623.736 y US$1.654.682, respectivamente.
(3) Principalmente corresponde a préstamos recibidos de partes relacionadas y sus correspondientes intereses.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía generó gastos por sueldo a personal clave de acuerdo con el siguiente detalle:

	2017	2016
Sueldos y beneficios	89.453	89.453
Beneficios post empleo	12.871	10.839
Total	**102.324**	**100.292**

La Compañía considera como personal clave al Gerente de Operaciones. Adicionalmente, el personal clave de la Compañía no ha realizado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 transacciones no habituales o relevantes que deban ser reportadas.

17. Inventario

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los inventarios se presentaban de la siguiente manera:

	2017	2016
Viviendas terminadas (1)	2.355.349	834.038
Costo de terrenos (2)	3.687.664	3.969.116
Costos de construcción de villa	5.859.801	1.460.737
Costos de infraestructura	4.944.575	3.689.056
Costos de plan maestro	1.816.794	1.909.218
Costos indirectos de obra	4.390.064	3.498.744
Total	**20.698.898**	**14.526.871**

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existieron 51 viviendas de la etapa Bari y 1 de la etapa Florencia, terminadas en el 99%. Al 31 de diciembre de 2016, existieron 17 viviendas terminadas de la etapa Florencia terminadas en un 99%.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los inventarios de la Compañía incluyen terrenos de las etapas Florencia, Bari y Génova los cuales se encuentran garantizando obligaciones, tal como se detalla en la nota 20.

18. Muebles y equipos, neto

El movimiento de los muebles y equipos, netos, neto al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

2017			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Muebles y enseres	9.197	770	9.967
Equipo de oficina	14.417	1.002	15.419
Equipos de computación	15.265	3.260	18.525
Maquinarias y equipos	6.500	7.800	14.300
Otros activos	60.562		60.562
Total costo	**105.941**	**12.832**	**118.773**
Menos:			
Depreciación acumulada	(45.045)	(13.828)	(58.873)
Total muebles y equipo, neto	**60.896**	**(996)**	**59.900**

2016			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Muebles y enseres	8.604	593	9.197
Equipo de oficina	14.417		14.417
Equipos de computación	13.085	2.180	15.265
Maquinarias y equipos	6.500		6.500
Otros activos	60.562		60.562
Total costo	**103.168**	**2.773**	**105.941**
Menos:			
Depreciación acumulada	(31.510)	(13.535)	(45.045)
Total muebles y equipo, neto	**71.658**	**(10.762)**	**60.896**

La depreciación de los muebles y equipos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El cargo a resultados por concepto de depreciación de muebles y equipos se registra dentro de los gastos de administración.

19. Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las propiedades de inversión incluyen 338.440 metros cuadrados de terreno, que al momento no tienen una disposición para su uso y que se encuentran generando plusvalía ubicadas en la ciudad de Daule.

El movimiento de las propiedades de inversión, neto al 31 de diciembre de 2017 fue como sigue:

Terreno	Saldo al 1 de enero de 2016	Reclasificación desde inventarios	Avalúo (1)	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Palermo	877.159		2.267.810	3.144.969	3.144.969
Perugia	1.379.872		3.567.527	4.947.399	4.947.399
Padova		966.586	2.468.449	3.435.035	3.435.035
Napoles		818.466	2.090.183	2.908.649	2.908.649
Verona		1.474.970	3.725.861	5.200.831	5.200.831
Total terrenos	**2.257.031**	**3.260.023**	**14.119.830**	**19.636.883**	**19.636.883**

(1) Con fecha 31 de diciembre de 2016, la Compañía procedió al registro de un avalúo correspondiente a los terrenos en los que al momento no se ha determinado fecha específica para su desarrollo. Este tratamiento responde a la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 40, tal como se describe en la Nota 4 (c).

Mediante documento emitido por el perito valuador independiente con fecha 18 de abril de 2018, el valor razonable de las propiedades al 31 de diciembre de 2017 no presenta variaciones al avalúo del año 2016.

(2) Terrenos pignorados por obligaciones mantenidas con Produbanco (ver nota 20).

20. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones financieras fueron como sigue:

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

		2017					
Institución (1)	Operación	Corto plazo	Interés	Total corriente	Largo plazo	Tasa	Vencimiento
Produbanco	CAR10100417668000	1.000.000	7.792	1.007.792		8,25%	18/4/2018
Produbanco	CAR10100370829001	3.325.000	50.291	3.375.291		8,25%	23/7/2018
Produbanco	CAR10100371326001	3.000.000	45.375	3.045.375		8,25%	24/4/2018
Produbanco	CAR10100422218000	1.000.000	1.375	1.001.375		8,25%	21/6/2018
Produbanco	CAR10100441967000	1.500.000	23.375	1.523.375		8,25%	23/7/2018
Produbanco	CAR10100452373000	1.500.000	3.094	1.503.094		8,25%	20/6/2017
Pacífico	P40088857	131.532		131.532		8,95%	14/10/2018
Pacífico	P40092084	261.143	1.948	263.091		8,95%	25/11/2018
Pacífico	P40093230	308.747	176	308.923	54.188	8,95%	22/2/2019
Pacífico	P40094135	329.211	2.219	331.430		8,95%	2/4/2018
Pacífico	P40101927	723.837	3.154	726.991		8,95%	13/3/2018
Pacífico	P40108678	652.191	627	652.818		8,95%	23/3/2018
Pacífico	P40115750	1.179.345	7.380	1.186.725		8,95%	4/5/2018
Pacífico	P40128158	1.400.000	1.680	1.401.680		8,97%	26/1/2018
	Total	**16.311.006**	**148.485**	**16.459.492**	**54.188**		

		2016					
Institución (1)	Operación	Corto plazo	Interés	Total corriente	Largo plazo	Tasa	Vencimiento
Produbanco	CAR1010038767000	2.000.000	994	2.000.994		8,95%	30/10/2017
Produbanco	CAR1010037082900	2.325.000	38.448	2.363.448		9,02%	23/10/2017
Produbanco	CAR1010037132600	1.000.000	13.530	1.013.530		9,02%	30/10/2017
Produbanco	CAR1010038100200	1.000.000	15.582	1.015.582		8,95%	13/10/2017
Pacífico	P40088857	145.461		145.461	131.532	8,95%	14/10/2018
Pacífico	P40092084	259.741	3.129	262.870	240.259	8,95%	25/11/2018
Pacífico	P40093230	237.065	3.177	240.242	362.935	8,95%	22/2/2019
Pacífico	P40094135	629.772	4.385	634.157	329.212	8,95%	2/4/2018
Pacífico	P40101927	711.972	4.506	716.478	728.028	8,95%	13/3/2018
Austro	Aval	115.000		115.000		7,49%	
	Total	**8.424.011**	**83.751**	**8.507.762**	**1.791.966**		

(1) Obligaciones garantizadas con terrenos de las etapas Florencia, Bari, Génova, Palermo y Perugia (ver notas 17 y 19), según el siguiente detalle:

Garantía	Tipo	Monto	Detalle
STB10100E0276890	Efectivo	1.000.000	
STB10100E0277822	Efectivo	2.000.000	Garantías otorgadas por partes relacionadas
STB10100E0286975	Efectivo	1.000.000	
TER10100E0148282	Terreno	5.489.302	Lote E-3 (etapa Palermo y Perugia)
TER10100E0262960	Terreno	3.973.717	Lote E-1 (etapa Génova)
TER10100E0280225	Terreno	3.857.573	Lote E-4 (etapa Padova y Nápoles)
TER10100E0280231	Terreno	3.019.600	Lote E-5 (etapa Verona)
		20.340.192	

21. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detallaban como sigue:

	2017	2016
Proveedores (1):		
Compañías relacionadas (nota 16)	95.779	250.038
Instalasa S.A.	187.871	224.499
Provisiones por avances de obra no facturados	298.600	
Otros proveedores	107.853	112.723
	690.103	587.260
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (nota 16)	3.963.118	3.993.122
Anticipos de clientes (2)	10.687.845	10.141.291
Otras cuentas por pagar	102.644	63.156
	14.753.606	14.197.569
Total	**15.443.709**	**14.784.829**

(1) La Compañía considera que los valores razonables de los proveedores comerciales corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía un plazo de pago de hasta 30 días por lo que las operaciones no incluyen financiamiento.

(2) Corresponde a los montos recibidos de clientes por la adquisición de viviendas en los proyectos denominados Florencia, Bari y Génova, así como clientes cuyos contratos han sido resciliados. Un detalle de su composición es como sigue:

			2.017			
Detalle	No asignados	Florencia	Bari	Génova	Turín	Total
Cuotas de entrada - reservas	17.400	23.250	4.018.755	4.779.153	22.672	8.861.230
Desembolsos bancarios		57.750	1.311.494	65.760	12.500	1.447.504
Minutas y gastos notariales		180	6.301	180		6.661
Clientes resciliados		100.857	156.712	66.038	48.843	372.450
	17.400	**182.037**	**5.493.262**	**4.911.131**	**84.015**	**10.687.845**

			2.016			
Detalle	No asignados	Florencia	Bari	Génova	Turín	Total
Cuotas de entrada - reservas	17.900	417.169	5.324.299	2.585.881	222.213	8.567.462
Desembolsos bancarios		487.223	161.697	24.148	13.264	686.332
Minutas y gastos notariales		2.880				2.880
Clientes resciliados		168.215	442.716	178.840	94.845	884.617
	17.900	**1.075.487**	**5.928.712**	**2.788.869**	**330.322**	**10.141.291**

22. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los pasivos por impuestos corrientes se componían como sigue:

	2017	2016
Impuesto a la renta personal	1.172	305
Retenciones a la en fuente por impuesto a la renta	12.763	15.166
Iva por pagar	328	132
Retenciones a la en fuente por IVA	39.449	2.085
Obligaciones financiadas por el SRI (1)	99.630	123.008
Total	**153.342**	**140.696**

(1) En esta cuenta se mantienen las obligaciones que la Compañía posee por el pago de los anticipos de impuesto a la renta del año 2017 y 2016, las cuales han sido financiadas con el Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante acuerdos que se detallan a continuación:

Acuerdo	Fecha	Vencimiento
1098627	25/11/2015	25/11/2017
1525909	29/8/2016	1/9/2018
1612135	19/10/2016	19/10/2017
2223909	17/8/2017	17/8/2019
2497916	27/10/2016	27/10/2019

Un movimiento de las obligaciones financiadas por el SRI por anticipo de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2017 y 2016, era como sigue:

	2017	2016
Saldo al comienzo del año	123.008	61.028
Anticipos financiados (nota 23)	178.670	178.794
Pagos efectuados	(147.930)	(89.341)
Clasificación a largo plazo	(54.118)	(27.473)
Saldo al final del año	**99.630**	**123.008**

23. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2017 y 2016. Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	2017	2016 (1)
Resultado antes de la participación trabajadores	(1.132.119)	211.913
15% participación a trabajadores (nota 24)		31.787
Resultado antes de impuesto a la renta	**(1.132.119)**	**180.226**
Más: Gastos no deducibles	62.217	45.544
Base imponible para cálculo del impuesto a la renta	**(1.069.902)**	**225.669**
Impuesto a la renta causado sobre una tasa del 22%	-	49.647
Total Impuesto a la renta causado del año	-	49.647
Anticipo calculado	178.670	178.794
Impuesto causado - mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado (2)	**178.670**	**178.794**
Menos anticipo al impuesto a la renta financiado (nota 22)	(178.670)	(178.794)
Menos retenciones de impuesto a la renta	(124)	
Crédito tributario a favor	**(124)**	-

(1) Dado que el año 2016 fue re-expresado, se presenta la información previamente presentada como fue incluida en la declaración de impuesto a la renta de dicho periodo.

(2) Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rige la devolución del anticipo.

b) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2015 al 2017.

c) Reforma tributaria

Mediante segundo Suplemento del Registro Oficial No.150 de 29 de diciembre de 2017, se emitió la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del 1 de enero de 2018 que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

i) Con relación al impuesto a la renta:

- Deducibilidad para efectos de determinación del impuesto a la renta de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales requeridos por el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores hayan sido deducibles o no.

- Se modifica la tarifa de Impuesto a la Renta de acuerdo con el siguiente detalle:

Tipo	Tarifa
Tarifa general	25%
Accionistas en paraísos fiscales	28%
Si no se presenta Anexo de accionistas o lo presenta incompleto	28%
Microempresas y exportadores habituales (1)	22%

(1) Son exportadores habituales, según el Art. 148 RLORTI, cuando: a) sus exportaciones netas sean >= al 25% del total de sus ventas netas anuales del ejercicio fiscal anterior; y, b) realice por lo menos 6 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales. En el caso de exportaciones de producción cíclica, se considerará por lo menos 3 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales.

- Sobre las operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América, se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago a efectos de la deducibilidad de Impuesto a la Renta.

- Se elimina la reserva en las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.

- Solo podrán acogerse a la reducción de los 10 puntos porcentuales de Impuesto a la Renta, por concepto de Reinversión de Utilidades del Ejercicio, las sociedades exportadoras habituales, así como las se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

- En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en alianza público privada (APP); deducibilidad de pagos por financiamiento externo; así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, no será aplicable en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria en cuanto a segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

ii) Con relación al anticipo de impuesto a la renta:

- Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, y el aporte patronal al IESS.

- Para efecto del cálculo del anticipo se excluirá de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, cuando corresponda; los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

24. Beneficios laborales a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un detalle de los pasivos por beneficios laborales a corto plazo, fue como sigue:

	2017	2016
Cuentas por pagar al seguro social	12.212	10.168
Beneficios sociales por pagar	34.242	25.510
Participación de trabajadores (2)		31.787
Total	**46.454**	**67.465**

(1) El gasto total por sueldos y beneficios a empleados a corto plazo registrado con cargo al resultado del año 2017 asciende a US$502.286 (US$491.108 en el año 2016). Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía cuenta con 20 empleados.

(2) Al 31 de diciembre de 2016 el siguiente era el movimiento del 15% de participación de trabajadores en las utilidades de la Compañía:

	2016
Saldo al inicio del año	27.809
Provisión del año (nota 23-a)	31.787
Pagos realizados	(27.809)
Saldo al final del año	31.787

25. Obligaciones por beneficios post-empleo

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores las siguientes obligaciones por beneficios post empleo de acuerdo con el Código del Trabajo: la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

De acuerdo con lo establecido en el Código del Trabajo los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios de manera continuada o interrumpidamente, tendrán derecho al beneficio de la jubilación patronal; de igual manera en el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo de manera continuada o interrumpidamente tendrá derecho a la parte proporcional de dicho beneficio.

La Compañía registra un pasivo contingente por el beneficio por desahucio solicitado por la Compañía o por el trabajador, consistente en el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados en la Compañía.

Modificación a los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 19 Beneficios a los empleados

A partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2016, la Compañía aplica para la preparación de sus estados financieros los cambios introducidos en el documento "Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014". Entre otros cambios, este documento introduce una modificación al párrafo 83 de la NIC 19, referido a cómo estimar la tasa de descuento a emplear para medir las obligaciones por planes de beneficios definidos.

Este cambio determinó que la Compañía utilice como tasa para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no), que se determinó utilizando como referencia:

- los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad;

- en monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

Dado que la norma antes no clarificaba si el factor determinante era la moneda de cancelación de las obligaciones o el criterio geográfico (ubicación de la entidad) la práctica de la Compañía que era la que prevalecía en el mercado era utilizar como referencia los rendimientos de los bonos del gobierno del Ecuador, ante la ausencia de un mercado amplio de bonos empresariales de alta calidad en el país. Al cambiar la norma y definir claramente que el énfasis se debe poner en la moneda de cancelación y no en el factor geográfico, la Compañía comenzó a utilizar como referencia el rendimiento de bonos empresariales de alta calificación crediticia en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Hipótesis actuariales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía tiene registrada una provisión por las obligaciones por beneficios post empleo sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente que utilizó el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en las siguientes hipótesis actuariales:

	2017	2016
Tasa de descuento	4,02%	4,14%
Tasa esperada de incremento salarial	2,50%	3,00%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	30,17%	30,17%
Vida laboral promedio remanente	7,63	7,83

Análisis de sensibilidad

La Compañía ha obtenido su análisis de sensibilidad del estudio actuarial practicado por un perito calificado independiente en el cual se han considerado que los supuestos actuariales con mayor afectación en el cálculo de las provisiones para obligaciones post-empleo por jubilación patronal y desahucio son la tasa de descuento y la tasa de incremento salarial en las cuales se ha considerado un rango de +/- el 0,50% tomando en cuenta que dicho rango es aceptado internacionalmente.

Un cuadro de las hipótesis para determinar el análisis de sensibilidad es como sigue:

	2017	2016
Tasa de descuento:		
-0,50%	3,52%	4,64%
Base	4,02%	4,14%
0,50%	4,52%	3,64%
Tasa de incremento salarial:		
-0,50%	2,00%	2,50%
Base	2,50%	3,00%
0,50%	3,00%	3,50%

Obligación por Beneficios Post- Empleo

El movimiento por las obligaciones de beneficio por retiro de jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

2017

	PASIVO - Obligación por Beneficios Definidos	Efecto en el estado de resultados integrales	Efecto en el ORI - (pérdida) ganancia actuarial no realizada
Jubilación patronal:			
Saldo al inicio del año	22.758		
Costo laboral de servicios actuales	10.696	10.696	
Ganancia actuarial reconocida en el ORI	(2.588)		(2.588)
	30.866	10.696	(2.588)
Desahucio:			
Saldo al inicio del año	17.391		
Costo laboral de servicios actuales	6.835	6.835	
Pérdida actuarial reconocida en el ORI	(3.350)		(3.350)
	20.876	6.835	(3.350)
Total obligación por beneficios post empleo	**51.742**	**17.531**	**(5.938)**

2016

	PASIVO - Obligación por Beneficios Definidos	Efecto en el estado de resultados integrales	Efecto en el ORI - (pérdida) ganancia actuarial no realizada
Jubilación patronal:			
Saldo al inicio del año	16.530		15.715
Costo laboral de servicios actuales	11.982	11.982	
Ganancia actuarial reconocida en el ORI	(5.348)		(5.348)
Efecto en reducciones y liquidaciones anticipadas	(405)		(405)
	22.759	11.982	9.962
Desahucio:			
Saldo al inicio del año	8.561		3.363
Costo laboral de servicios actuales	5.035	5.035	
Pérdida actuarial reconocida en el ORI	3.795		3.795
	17.391	5.035	7.158
Total obligación por beneficios post empleo	**40.150**	**17.017**	**17.120**

26. Patrimonio

Capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está conformado como sigue:

Razón social	País	% Participación	Capital
Kaevland S.A.	Ecuador	26,50%	132.500
Proadser S.A.	Ecuador	39,00%	195.000
Renacent C. Ltda.	Ecuador	10,00%	50.000
Royalstate S.A.	Ecuador	24,50%	122.500
		100,00%	**500.000**

Reserva Legal

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

27. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiación

Los cambios en los pasivos de la Compañía que surgieron de las actividades de financiamiento fueron como sigue:

2017

	Saldo al inicio	Flujos de efectivo	Saldo al final
Obligaciones financieras	10.299.728	6.213.950	16.513.680
Total pasivos por actividades de financiación	**10.299.728**	**6.213.950**	**16.513.680**

2016

	Saldo al inicio	Flujos de efectivo	Saldo al final
Obligaciones financieras	9.472.223	827.505	10.299.728
Partes relacionadas	7.960.969	1.137.733	9.098.702
Total pasivos por actividades de financiación	**17.433.192**	**1.965.238**	**19.398.430**

28. Compromisos

Clientes

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía tiene firmados contratos para la venta de viviendas terminadas por las etapas Florencia (1), Bari (336) y Génova (322).

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Fideicomiso Inmobiliario Bay Park

El Fideicomiso Inmobiliario Bay Park fue constituido mediante escritura pública del 7 de septiembre de 2016, donde la Compañía es el constituyente y beneficiario, y Fideval S.A. funge como administrador. El 21 de octubre de 2016, la Compañía aporta un bien inmueble lote E-2 denominado Turín, con lo que genera derechos fiduciarios por el 100% del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto y finalidad coadyuvar al desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario concebido por el constituyente, cuyo desarrollo se realizará por etapa, administrando y destinando los bienes y recursos del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones impartidas.

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de los estados financieros del Fideicomiso han sido incluidos dentro de las cifras de la Compañía.

Fideicomisos de flujos Génova 1 y 2 – Produbanco

Con fecha 9 de septiembre de 2016 se constituye el Fideicomiso de flujos Génova 1 y 2 – Produbanco, donde la Compañía es el constituyente y beneficiario único, y Fideval S.A. funge como administrador y Produbanco como acreedor.

El Fideicomiso tiene por objeto administrar el flujo de recursos provenientes de los desembolsos a efectos de entregarlos a la constituyente.

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de los estados financieros de los Fideicomisos Génova 1 y 2 han sido incluidos dentro de las cifras de la Compañía.

Fideicomiso Mercantil Amagua

El Fideicomiso Mercantil Amagua se encuentra representado por la Compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., constituido con fecha 6 de mayo de 2011.

El Fideicomiso tiene por objeto recibir los bienes presentes y futuros que conforman los bienes fideicomitivos, con la finalidad de que la fiduciaria los administre y disponga de acuerdo con las instrucciones que se estipulan en el contrato. La fiduciaria entregará a Amagua los dineros destinados a la ejecución de la obra.

Mediante comunicación escrita enviada a la Fiduciaria con fecha 15 de junio de 2011, los constituyentes solicitaron la adhesión de Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso, por lo cual la Compañía transfiere la suma de US$84.559, recursos que serán restituidos en la forma y plazos previstos en el contrato constitutivo del Fideicomiso, lo cual genera derecho a los beneficios del Fideicomiso del 2,46%.

Encargo Fiduciario Bari

El encargo fiduciario tiene por objeto administrar los recursos que ingresen a la cuenta bancaria de dicho encargo, para resguardar el pago de obligaciones en favor de Banco del Pacífico.

29. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, hemos reclasificado ciertas partidas en los estados financieros auditados con respecto a registros contables de la Compañía, para efectos de presentación adecuada de los saldos de acuerdo a Normas internacionales de Información Financiera, las mismas que se detallan a continuación:

	2017			
	Estados financieros de la Compañía	Reclasificaciones		Estados financieros auditados
		Debe	Haber	
Estado de situación financiera				
Viviendas terminadas (1)		2.355.349		2.355.349
Costo de terrenos	3.687.664		167.290	3.520.374
Costos de construcción de villa	5.859.800		1.442.368	4.417.432
Costos de infraestructura	4.944.575		381.447	4.563.128
Costos de plan maestro	1.816.794		68.950	1.747.844
Costos indirectos de obra	4.390.066		295.294	4.094.772
	20.698.898	**2.355.349**	**2.355.349**	**20.698.898**

	2016			
	Estados financieros de la Compañía	Reclasificaciones		Estados financieros auditados
		Debe	Haber	
Estado de situación financiera				
Viviendas terminadas (1)		834.038		834.038
Costo de terrenos	3.969.116		76.659	3.892.457
Costos de construcción de villa	1.460.736		647.906	812.830
Costos de infraestructura	3.689.055		63.356	3.625.699
Costos de plan maestro	1.909.220		22.259	1.886.961
Costos indirectos de obra	3.498.743		23.858	3.474.885
	14.526.871	**834.038**	**834.038**	**14.526.871**

(1) Corresponde a la clasificación de las viviendas que se encuentran listas en un 99% de acuerdo con los informes de fiscalización.

30. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de nuestro informe 28 de junio de 2018, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

31. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido autorizados por la Administración con fecha 22 de junio de 2018; y, serán aprobados de manera definitiva por la junta de accionistas de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de constitución de la Compañía aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Carlos Macías Alcívar
Gerente General

Pola Sandoval
Contador General