

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

I. OPERACIONES

La Compañía se constituyó el 21 de febrero de 2006 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador con el nombre de ACOLTISA S.A., posteriormente se hizo el cambio de denominación a DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A., la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 2010. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía actualmente está a cargo de la ejecución del Proyecto Villa Italia, ubicado en el cantón Daule en vía Perimetral. El Proyecto está compuesto por 11 etapas.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan

2.3 Efectivo y equivalente de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedad y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades y los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

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

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

A continuación se presentan las principales partidas de las propiedades y los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil en años
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Otros activos fijos	3

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

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

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.7 Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y equivalente de efectivo, préstamos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el período que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

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

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

2.8 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros.	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultados integrales	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.9 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo	Enero 1, 2013

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

		Saldo
		31-dic-12
Efectivo	US\$	21,604.72
Bancos (1)		330,716.33
Total	US\$	<u>352,321.05</u>

(1) Estos valores se encuentran disponibles en las cuentas corrientes de la compañía y no generan interés alguno.

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

	Saldo al	Adiciones	Venta y/o		Saldo al
	01/01/2012		Bajas	Ajustes	31/12/2012
Costo:					
Muebles y enseres	478.71	6,992.03			7,470.74
Equipos de oficina	44.28				44.28
Otros activos fijos	1,088.94	59,472.84			60,561.78
	1,611.93	66,464.87	-	-	68,076.80
Depreciación Acumulada	174.16	14,177.06			14,351.22
	1,437.77	52,287.81	-	-	53,725.58

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Corresponde a los costos directamente relacionados con el inicio de los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Villa Italia, así como los costos de adecuación y equipamiento del mismo.

7. OBLIGACIONES

Corresponden a los préstamos otorgados por Banco del Pacífico, Banco Produanco, según detalle adjunto

Banco	Fecha de		Tasa	Valor
	Emisión	Vencimiento		2012
Banco del Pacífico S.A.	22/09/2011	08/06/2014	5.00%	1,898,095
Banco del Pacífico S.A.	29/08/2012	25/08/2013	7.98%	1,287,154
Banco del Pacífico S.A.	18/12/2012	13/12/2013	7.75%	800,000
Produbanco S.A.	16/12/2011	04/12/2013	8.95%	835,859
Produbanco S.A.	30/11/2012	24/01/2014	8.95%	538,603
Produbanco S.A.	21/12/2012	11/11/2014	8.95%	2,404,477
				<u>7,764,188</u>
			(-) Porción Corriente	5,668,823
			Total Largo Plazo	<u>2,095,365</u>

Y de igual manera a las obligaciones que se mantienen con los accionistas, según detalle adjunto

Accionista	Valor 2012
Proadser S.A.	1,900,000,00
Kevland S.A.	1,272,320,00
Farlin Overseas LLC	90,191,29
Marco Investment Enterprises Inc	147,585,72
Sedale Investment Inc.	90,191,29
	<u>\$3,500,288,30</u>

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

8. PATRIMONIO

8.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2012, el capital suscrito y pagado representa 800 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

8.1 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.



Ing. Fausto Manfing López
Gerente General



C.P.A Betty Benaicázar V.
Contador