DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes

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

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

El capital autorizado es de US $ 1.000.000.00 y el capital suscrito y pagado es de US $ 500.000.00 dividido en quinientos mil acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US $ 1.00).

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de Diciembre del 2015 la empresa se encuentra trabajando en la comercialización y construcción de las viviendas en la Urbanización Villa Italia.

Nota No. 2: Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2015, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US$ 25.263.315.55; los resultados del año representan una utilidad de US$ 1.645.85 después del impuesto a la renta y 15% de participación a trabajadores.

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 2: Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:
(continuación...)

Declaración de Cumplimiento.-

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de Elaboración.-

Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional.-

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

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

a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

b) Activos Financieros

El grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso, clasifica sus activos financieros en 2 categorías: (1) Cuentas por cobrar Clientes y (2) Otras Cuentas por Cobrar a compañías relacionadas. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

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

Nota No. 2: Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:
(continuación...)

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

c) Inventarios

Los Inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método promedio. El costo de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costos de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta; otros costos directos e indirectos y gastos generales empleados en la construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

d) Propiedades, planta y equipos

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2011 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

Los Activos retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras se cargan a los resultados del año según se incurran. La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación:

ACTIVOS	AÑOS
Muebles y enseres	10
Equipo de Computación	3
Equipo de Oficina	10
Maquinaria y Equipos	10

Nota No. 2: Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:
(continuación...)

e) Intereses

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

f) Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

g) Provisiones

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

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

h) Participación de Trabajadores en las utilidades-

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

i) Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año

Nota No. 2: Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:
(continuación...)

anterior. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, al 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 de este anticipo.

j) Reserva Legal

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

k) Resultados Acumulados – Ganancias (pérdidas) acumuladas de años anteriores

En este rubro se reflejan los resultados económicos obtenidos en años anteriores, sean ganancias o pérdidas.

l) Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registran en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF, que generaron un saldo acreedor, solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

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

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 2: Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:
(continuación...)

m) Resultados del ejercicio

Corresponde al resultado ganancias o pérdidas obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2015 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

n) Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos

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

o) Uso de estimaciones

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

Nota No. 3: Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía al 31 de diciembre del 2015 maneja tres cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que se distribuyen en:

Caja Chica	Año 2015	Año 2014
Departamento Administración	US $ 200.00	US $ 200.00
Departamento de Operación	US $ 200.00	US $ 200.00
Departamento de Obra	US $ 200.00	US $ 200.00
TOTAL →	**US $ 600.00**	**US $ 600.00**

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 3: Efectivo y equivalentes al efectivo
(continuación...)

Además al 31 de diciembre del 2015 se dispone de siete cuentas corrientes de Bancos Locales y una cuenta de ahorro, en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores.

Bancos Locales	Año 2015	Año 2014
Banco Guayaquil Cta. Cte. #1662228	US $ -3.858.31	US $ 65.231.75
Banco Pacífico Cta. Cte. # 7327714	US $ 1.247.84	US $ 1.028.494.95
Banco Pacífico Cta. Cte. # 753336-5	US $ 37.287.31	US $ 148.628.13
Banco Austro Cta. Cte. # 0809013944	US $ -987.65	US $ 79.973.37
Banco Produbanco Cta. Cte. # 2006103134	US $ 3.561.15	US $ 1.741.34
Banco Produbanco Cta. Cte. # 2006108918	US $ 0	US $ 40.337.88
Banco M. Pichincha Cta. Ahorro #330051726	US $ 183.26	US $ 117.160.63
Banco Pichincha Cta. Cte. #2100103822	US $ -3.246.24	
Banco Bolivariano Cta. Cte. #000-5286278	US $ 748.32	
TOTAL GENERAL EN BANCO →	**US $ 34.935.68**	**US $ 1.481.568.05**

Nota No. 4: Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

	Año 2015	Año 2014
Cuentas x Cobrar Clientes no relacionados	US $ 25.114.65	US $ 45.276.22
Otras Cuentas por Cobrar relacionadas	US $ 9.199.32	
Otras Cuentas por Cobrar		US $ 12.894.25
TOTAL →	**US $ 34.313.97**	**US $ 58.170.47**

Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes no relacionados corresponde a valores por cheques protestados, el cobro de alícuotas mensuales de la Administración de la Urbanización Villa Italia correspondiente a las casas entregadas la misma que no devengan intereses, el saldo al 31 de diciembre del 2015 fue de US$ 25.114.65.

Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas

En la cuenta otras cuentas por cobrar relacionadas, se refieren a valores otorgados para operaciones normales de la compañía.

Nota No. 5: Inventarios

	Año 2015		Año 2014	
Costos Directos de Construcción	US $	3.398.357.67	US $	3.747.087.62
Costo Indirecto de Obra	US $	8.261.437.98	US $	6.752.839.58
Terrenos	US $	10.066.249.75	US $	10.389.525.40
Plan Maestro	US $	2.450.376.20	US $	3.005.654.27
Otros Gastos	US $	4.714.636.97	US $	4.340.038.47
SUB-TOTAL	**US $**	**28.891.058.57**	**US $**	**28.235.145.34**
Infraestructura	US $	4.566.502.20	US $	4.855.395.92
TOTAL →	**US $**	**33.457.560.77**	**US $**	**33.090.541.26**

En el Inventario de Productos en Proceso se encuentran los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas y que se los clasifica en:

- ✓ Infraestructura en donde incluimos todos los gastos de excavaciones y rellenos, construcción de aceras y bordillos, instalaciones sanitarias, carpintería metálica, nivelación de terreno etc.

- ✓ Costo Directo de Villas está conformado por la Etapa Florencia, en donde se incluye los gastos de mano de obra y los materiales para la construcción que se utiliza directamente en la construcción de las villas

- ✓ Costo Indirecto corresponde a los valores que no influyen directamente en la construcción de las villas como servicios de Diseños, Fiscalización, permisos e impuestos para la construcción de vivienda, seguro, gastos de venta etc.

Nota No. 6: Servicios y Otros pagos Anticipados

	Año 2015	Año 2014
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	US $ 297.77	US $ 33.986.73
ANTICIPO A PROVEEDORES	US $ 199.568.54	US $ 490.629.58
OTROS ANTICIPO ENTREGADOS	US $ 200.000.00	US $ 200.000.00
TOTAL →	**US $ 399.866.31**	**US $ 724.616.31**

Seguros Pagados por anticipado

Confianza, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. a favor del Gobierno Descentralizado del Cantón Daule, Póliza FL-0002886-12-00 por US $ 41.448.72, con vigencia julio 30 del 2015 a enero 26 del 2016.

Nota No. 6: Servicios y Otros pagos Anticipados

Seguros Pagados por anticipado
(continuación...)

Alianza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. a favor del Gobierno Provincial del Guayas, póliza 35D-0021 por Fianzas Legales por US $ 8.600.00, con vigencia agosto 09 del 2015 a febrero 05 del 2016.

Anticipo a Proveedores y Contratistas

Corresponde a valores adeudados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo para la compra de materiales para la construcción de la Urbanizaciones Villa Italia, siendo canceladas semanalmente de acuerdo al avance de obra notificado por el Fiscalizador para así cumplir con las entregas de las villas.

Incluye US$ 102.555.74 entregados a Megaobra S.A. como anticipo a contratos de construcción de las viviendas; y otros pendientes de liquidar.

Otros Anticipos entregados

Anticipo a compra de terreno.

Nota No. 7: Propiedades, Planta y Equipo

La compañía cuenta con Activos Fijos como Muebles y enseres, Equipos de Computación y Equipo de Oficina, que son utilizados en la parte Administrativa y Operativa de la empresa.

ACTIVO FIJO	Año 2015	Año 2014	% Depreciación
Muebles y Enseres	US $ 8.603.93	US $ 7.470.74	10
Equipo de Computación	US$ 13.085.22	US $ 4.533.97	33
Equipos de Oficina	US$ 14.416.66	US $ 2.855.60	10
Maquinarias y Equipos	US $ 6.500.00	US $ 6.500.00	10
Otras Prod. Planta y Eq.	US $ 60.561.78	US $ 60.561.78	10
Total Activo Fijo	**US $ 103.167.59**	**US $ 81.922.09**	
Menos Deprec. Acumulada	US $ -41.580.83	US $ -29.468.28	
TOTAL ACTIVO FIJO NETO →	**US $ 61.586.76**	**US $ 52.453.81**	

Nota No. 8. Otros Activos No Corrientes

	Año 2015	Año 2014
Otras Inversiones	US$ 56.522.96	US$ 70.496.30
Depósito en Garantía	US$ 5.000.00	
TOTAL →	**US$ 61.522.96**	**US$ 70.496.30**

Otras inversiones

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

Depósito en Garantía

Corresponde al depósito en garantía por el arriendo de la oficina.

Nota No. 9: Cuentas y Documentos por Pagar

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa a corto plazo con proveedores, contratistas y otros, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses:

	Año 2015	Año 2014
Proveedores	US $ 597.025.97	US $ 761.160.23
Fondos de Garantía	US $ 26.000.29	US $ 111.633.35
Otros	US $ 518.466.25	
TOTAL →	**US $ 1.141.492.51**	**US $ 872.793.58**

Cuentas por Pagar a Proveedores: en donde se registran todas las facturas por concepto de compra de materiales, mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de la construcción de vivienda y para la administración.

Cuentas por Pagar Fondo de Garantía: es el descuento del 5% que se le realiza a los contratistas para ser utilizado en cualquier inconveniente o desperfecto que presente las villas después de ser entregada por el contratista.

Otros: Incluye 3 L/C de $ 100.000.00 c/u firmadas a favor de Megaobra S.A. garantizando el pago al Banco del Austro con vencimiento de 91 días (21/03/2015); 120 días (19/04/2015); y, 150 días (19/05/2015) firmadas el 23 de diciembre del 2015 por la cancelación de varias facturas; y $172.145.70 por la provisión de intereses a favor de Int. Food. Services Corp.

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 10: Cuentas por pagar Diversas Relacionadas

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

	Año 2015	Año 2014
Prestamos de accionistas	US$ 438.000.00	
TOTAL →	**US$ 438.000.00**	**US$ 0**

Nota No. 11: Obligaciones con Instituciones Financieras a Corto Plazo

En esta cuenta se registra la obligación que la compañía adquirió con los Bancos Locales para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las siguientes obligaciones a corto plazo.

Préstamos Locales	**Año 2015**	**Año 2014**
Banco Produbanco	**US $ 2.176.152.91**	**US $ 1.553.312.60**
Operación # CAR10100258455	US $ 1.162.347.00	US $ 1.063.887.00
Operación # CAR10100295182	US $ 396.002.95	US $ 489.425.60
Operación # CAR10100322225	US $ 617.802.96	
Banco del Pacífico	**US $ 3.028.043.08**	**US $ 3.704.477.23**
Operación # 40064276	US $ 405.807.22	US $ 1.993.291.66
Operación # 40071915	US $ 377.118.50	US $ 705.947.46
Operación # 40066565	US $ 80.083.73	US $ 149.838.52
Operación # 40075790	US $ 783.182.30	US $ 716.817.70
Operación # 40070957	US $ 25.341.95	US $ 35.183.31
Operación # 40068202	US $ 55.235.28	US $ 103.398.58
Operación # 40078452	US $ 354.997.04	
Operación # 40080605	US $ 663.898.06	
Operación # 40085685	US $ 282.379.00	
Banco del Austro	**US $ 1.029.698.00**	**US $ 1.086.850.01**
Operación # 1289611	US $ 792.096.11	US $ 976.975.50
Operación # RCORP-221	US $ 120.125.49	US $ 109.874.51
Operación # RCORP-262	US $ 117.476.40	
Mutualista Pichincha	**US $ 616.036.08**	**US $ 563.064.22**
Operación # 33004152691	US$ 616.036.08	US$ 563.064.22
TOTAL PRESTAMOS	**US$ 6.849.930.07**	**US$ 6.907.704.06**

Intereses por pagar	**Año 2015**	**Año 2014**
Banco Bolivariano		US $ 5.556.52
Banco Pacífico	US $ 45.780.73	US $ 30.681.50
Banco Austro	US $ 16.836.41	US $ 41.411.61
Mutualista Pichincha	US $ 5.513.58	US $ 8.033.30
Banco Produbanco	US $ 24.251.83	
TOTAL GENERAL DE INTERESES	**US $ 92.382.55**	**US $ 85.682.93**
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	**US $ 6.942.312.62**	**US $ 6.993.386.99**

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 12: Otras obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, IVA 12%, Impuesto al valor agregado IVA 12%. Las obligaciones con la administración tributaria al 31 de diciembre suman US$ 8.899.82.

ADMINISTRACION TRIBUTARIA	Año 2015	Año 2014
Retención en la Fuente Imp. Renta	US $ 2.717.61	US $ 7.765.23
Retención en la Fuente de IVA	US $ 1.722.39	US $ 18.018.77
Impuesto al Valor Agregado	US $ 115.81	US $ 212.38
Impuesto a la Renta del personal	US $ 4.344.01	US $
SUB-TOTAL	**US $ 8.899.82**	**US $ 25.996.38**
Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio	US $ 61.028.39	
Con el IESS	US $ 12.112.77	US $ 151.20
Beneficios de Ley a Trabajadores	US $ 60.115.07	US $ 23.908.37
TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES →	**US $ 142.156.05**	**US $ 50.055.95**

Nota No. 13: Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo

Corresponde a varios préstamos contratados con Bancos Locales realizados para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las obligaciones a largo plazo que se describen a continuación:

Préstamos Locales	Año 2015	Año 2014
Banco Produbanco	**US $ 266.966.03**	**US $ 1.558.349.95**
Operación # CAR10100295182		US$ 1.162.347.00
Operación# CAR10100322225	US$ 266.966.03	US$ 396.002.95
Banco del Pacífico	**US$ 1.315.851.35**	**US$ 1.313.218.43**
Operación # 40071915		US $ 377.118.50
Operación # 40066565		US $ 60.083.73
Operación # 40075790		US $ 783.182.30
Operación # 40070957		US $ 37.598.62
Operación # 40068202		US $ 55.235.28
Operación # 40078452	US $ 189.639.33	
Operación # 40080605	US $ 175.364.82	
Operación # 40085685	US $ 150.847.20	
Operación # 40088857	US $ 300.000.00	
Operación # 40092084	US $ 500.000.00	
Banco del Austro	**US $ 31.043.24**	**US $ 912.221.60**
Operación # 1289611		US $ 792.096.11
Operación # RCORP-221		US $ 120.125.49
Operación # RCORP-262	US $ 31.043.24	
Mutualista Pichincha	**US $ 616.048.95**	**US $ 1.232.085.03**
Operación # 33004152691	US $ 616.048.95	US $ 1.232.085.03
TOTAL GRAL OBLIG. BANCARIAS →	**US $ 2.229.909.57**	**US $ 5.015.875.01**

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 14: Cuentas por pagar Diversas Relacionadas

Corresponde a valores por pagar a compañías relacionadas locales por prestación de servicios y préstamos realizados para el desarrollo normal de las actividades de la empresa.

	Año 2015		Año 2014	
KEVLAND S. A.	US $	1.637.199.33	US $	1.640.512.33
PROADSER S. A.	US $	3.471.461.97	US $	2.458.148.97
RENACENT C. Ltda.	US $	1.900.160.00	US $	1.910.160.00
TOTAL RELACIONADAS →	**US $**	**7.008.821.30**	**US $**	**6.008.821.30**

Nota No. 15: Otras cuentas y documentos por Pagar

Documentos por pagar otros	**Año 2015**		**Año 2014**	
INT FOOD SERVICES	US $	1.909.880.96	US $	1.909.880.96
TOTAL →	**US $**	**1.909.880.96**	**US $**	**1.909.880.96**

Nota No. 16: Anticipos de Clientes

En este rubro se registra todos los valores que han sido entregados por los varios clientes como anticipo para la compra de las viviendas y que al 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

Anticipos de Clientes	**Año 2015**		**Año 2014**	
Clientes Etapa Florencia	**US $**	**4.857.752.81**	**US $**	**11.191.979.40**
Clientes Resciliados	US $	282.015.29	US $	214.503.02
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	US $	2.662.375.57	US $	9.965.756.11
Clientes con Desembolsos Bancarios	US $	1.912.716.42	US $	985.087.52
Clientes con abono a cuenta	US $	645.53	US $	26.632.75
Clientes Etapa Bari	**US $**	**5.477.534.04**	**US $**	**1.642.509.25**
Clientes Resciliados	US $	464.333.68	US $	511.027.99
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	US $	4.970.076.33	US $	1.105.233.06
Clientes con Desembolsos Bancarios	US $	42.791.95	US $	25.916.12
Clientes con abono a cuenta	US $	332.08	US $	332.08
Clientes Etapa Génova	**US $**	**2.581.510.88**	**US $**	**787.386.38**
Clientes Resciliados	US $	256.840.42	US $	170.225.20
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	US $	2.297.242.37	US $	596.884.14
Clientes con Desembolsos Bancarios	US $	26.990.09	US $	19.839.04
Clientes con abono a cuenta	US $	438.00	US $	438.00
Clientes Etapa Turín	**US $**	**785.900.94**	**US $**	**457.297.46**
Clientes Resciliados	US $	97.980.81	US $	39.529.39
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	US $	675.547.85	US $	414.648.07
Clientes con Desembolsos Bancarios	US $	11.452.28	US $	2.200.00
Clientes con abono a cuenta	US $	920.00	US $	920.00
TOTAL →	**US $**	**13.702.698.67**	**US $**	**14.079.172.49**

Nota No. 17: Provisiones por Beneficios a Empleados:

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

	Año 2015		Año 2014	
Jubilación Patronal	US$	815.31	US$	815.31
Indemnización por Desahucio	US$	5.197.18	US$	188.18
TOTAL PROVISION →	**US$**	**6.012.49**	**US$**	**1.003.49**

Nota No. 18: Patrimonio:

Capital Social: El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2015 está conformado por 500.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US$ 1.00) cada una, que dan un total de US$ 500.00.00.

Reserva Legal: De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año hasta que represente el 50% del capital pagado. La reserva Legal no puede ser pagada en efectivo, pero puede ser capitalizada o ser utilizada para absorber pérdidas. Su saldo al 31 de diciembre del 2015 es de US $ 753.50.

Resultados Acumulados – Ganancias (Pérdidas acumuladas)

Pérdidas acumuladas.- Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2015 esta cuenta registra US $ -137.98.

Ganancias acumuladas.- Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2015 esta cuenta registra US $ 27.468.06.

Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez

El saldo deudor al 31 de diciembre del 2015 US $ 627.17 cargando al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF al 1 de enero del 2010.

Ganancias (Pérdidas)

El ejercicio económico del año 2015 generó una utilidad de US $ 1.645.85, después del 15% participación de trabajadores y el 22% de Impuesto a la renta.

Nota No. 19: Ingresos

Los ingresos por venta de villas y de servicios varios realizados desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2015, se encuentran debidamente soportadas con la emisión de facturas que

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 19: Ingresos
(continuación...)

cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación. Los Otros Ingresos corresponden a intereses.

VENTA	Año 2015	Año 2014
VENTA DE CASA ETAPA FLORENCIA	US$ 7.264.836.70	US$ 2.697.429.99
VENTA DE SERVICIOS	US$ 22.820.82	US$ 8.196.21
OTROS INGRESOS	US$ 4.891.33	US$ 753.54
TOTAL GENERAL DE INGRESOS =>	**US$ 7.292.548.85**	**US$ 2.706.379.74**

Nota No. 20: Costo de Ventas

El costo de ventas al 31 de diciembre del 2015 representa el 82.59% sobre el total de los ingresos.

COSTO DE PRODUCCION	Año 2015	Año 2014
Costo Directo de Obra Florencia	US$ 6.022.848.42	US$ 2.043.453.33
Total Costo Directo →	**US$ 6.022.848.42**	**US$ 2.043.453.33**

Nota No. 21: Egresos

GASTOS DE VENTA, ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

En los Gastos de Ventas y Administrativos se registran todos los gastos del giro propio del negocio; los Gastos Financieros corresponden a intereses pagados por préstamos bancarios.

	Año 2015	Año 2014
Gastos de Ventas	US $ 144.462.96	US $ 37.626.69
Gastos Administrativos	US $ 882.734.06	US $ 460.931.11
Gastos Financieros	US $ 57.112.90	US $ 11.753.53
TOTAL →	**US $ 1.084.309.92**	**US $ 510.311.33**

CARLOS MACIAS
GERENTE GENERAL

ECON. POLA SANDOVAL IBARRA
CONTADORA GENERAL
REG. # 0.9923