

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

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 2016 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 2016, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 27.239.576.34; los resultados del año representan una utilidad de US\$ 1.332.45 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 2016

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:

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

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 2,02 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 98,50% (2016) y 98,45% (2015), por sus acreedores. El margen neto de utilidad del presente ejercicio es 0,020%.

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

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

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

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

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 2016

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 2016 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 2016 maneja dos cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que se distribuyen en:

Caja Chica	Año 2016	Año 2015
Departamento Administración	US \$ 200.00	US \$ 200.00
Departamento de Operación		US \$ 200.00
Departamento de Obra	US \$ 200.00	US \$ 200.00
TOTAL →	US \$ 400.00	US \$ 600.00

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 3: Efectivo y equivalentes al efectivo

(continuación...)

Además al 31 de diciembre del 2016 se dispone de nueve cuentas corrientes y una cuenta de ahorro de Bancos Locales, en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores.

Bancos Locales	Año 2016	Año 2015
Banco Guayaquil Cta. Cte. #1662228	US \$ 21,923.90	US \$ -3.858.31
Banco Pacifico Cta. Cte. # 7327714	US \$ 7,703.37	US \$ 1,247.84
Banco Pacifico Cta. Cte. # 753336-5	US \$ 0	US \$ 37.287.31
Banco Austro Cta. Cte. # 0809013944	US \$ 67.44	US \$ -987.65
Banco Produbanco Cta. Cte. # 2006108918	US \$ 3,198.38	US \$ 3,561.15
Banco M. Pichincha Cta. Ahorro #330051726	US \$ 0	US \$ 183.26
Banco Pichincha Cta. Cte. #2100103822	US \$ -1,134.79	US \$ -3,246.24
Banco Bolivariano Cta. Cte. #000-5286278	US \$ 9,092.00	US \$ 748.32
Banco Pacifico Cta. Cte. # 772800-7	US \$ 982.26	
Banco Produbanco Cta. Ahorro # 12005995332	US \$ 188,533.91	
Banco Produbanco Cta. Cte. # 02005223098	US \$ 6,622.07	
Banco Produbanco Cta. Cte. # 02005223081	US \$ 976.08	
TOTAL →	US \$ 237.964.62	US \$ 34.935.68

Inversiones mantenidas hasta el Vcto	Año 2016	Año 2015
Banco del Austro	US \$ 115.000.00	US \$ 0
Banco Produbanco	US \$ 1.000.000.00	US \$ 0
TOTAL →	US \$ 1.115.000.00	US \$ 0

Nota No. 4: Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

Activos Financieros	Año 2016	Año 2015
Cuentas x Cobrar Clientes no relacionados	US \$ 17,132.88	US \$ 25,114.65
Otras Cuentas por Cobrar relacionadas	US \$ 2,497.84	US \$ 9,199.32
Otras Cuentas por Cobrar	US \$ 6,504.39	US \$ 0
TOTAL →	US \$ 26,135.11	US \$ 34,313.97

Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes no relacionados corresponde a valores por cheques protestados, el saldo al 31 de diciembre del 2016 fue de US\$ 17.132.88.

Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas

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

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 5: Inventarios

Inventarios	Año 2016	Año 2015
Costos Directos de Construcción	US \$ 1.656.046.06	US \$ 3.398.357.67
Costo Indirecto de Obra	US \$ 9.537.982.87	US \$ 8.261.437.98
Terrenos	US \$ 2.309.891.03	US \$ 10.066.249.75
Plan Maestro	US \$ 2.603.731.96	US \$ 2.450.376.20
Otros Gastos	US \$ 4.743.103.00	US \$ 4.714.636.97
SUB-TOTAL	US \$ 20.850.754.92	US \$ 28.891.058.57
Infraestructura	US \$ 4.918.370.91	US \$ 4.566.502.20
TOTAL →	US \$ 25.769.125.83	US \$ 33.457.560.77

Los inventarios están conformados por todos los costos directos, indirectos, terrenos y otros costos indirectos empleados en la infraestructura y construcción de viviendas de la urbanización Villa Italia. Se registran al costo, el cual no excede al valor neto realizable. La cuenta terrenos disminuye en \$ 7.264.036.28 por reclasificación de acuerdo a las NIIF.

Nota No. 6: Activos no Corrientes disponibles para la venta

Al 31 de diciembre del 2016 los activos no corrientes disponibles para la venta corresponden a terrenos identificados como Lote E-4 y Lote E-5

Activo no Cte. Disp. Para la venta	Año 2016	Año 2015
LOTE E-4	US \$ 1.785.052.29	US \$ 0
LOTE E-5	US \$ 1.562.728.27	US \$ 0
TOTAL →	US \$ 3.347.780.56	US \$ 0

Nota No. 7: Servicios y Otros pagos Anticipados

Servicios y Otros pagos anticipados	Año 2016	Año 2015
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	US \$ 11.289.50	US \$ 297.77
ANTICIPO A PROVEEDORES	US \$ 532.097.13	US \$ 199.568.54
OTROS ANTICIPO ENTREGADOS	US \$ 200.000.00	US \$ 200.000.00
INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO	US \$ 16.835.96	
TOTAL →	US \$ 760.222.59	US \$ 399.866.31

Seguros Pagados por anticipado

Con Seguros Equinoccial S.A. se contrató la póliza por Todo Riesgo para Contratistas # 50310, por monto de US\$ 6.500.000.00, vigente desde septiembre 13 del 2016 hasta septiembre 01 del 2017.

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 7: Servicios y Otros pagos Anticipados

Seguros Pagados por anticipado

(continuación...)

Con Alianza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. se contrató la Póliza por Fianzas Legales 35D-0021 por US \$ 8.600.00, vigente desde febrero 05 del 2016 hasta febrero 05 del 2018.

Con Confianza, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., se contrató la Póliza por Fianzas Legales FL-0002886-12-00 por US \$ 41.448.72, vigente desde octubre 26 del 2016 hasta enero 24 del 2017.

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 Urbanización Villa Italia, siendo canceladas semanalmente de acuerdo al avance de obra notificado por el Fiscalizador para así cumplir con las entregas de las villas.

Otros Anticipos entregados

Anticipo a compra de terreno.

Intereses Pagados por Anticipado

Corresponde a la provisión de intereses que se originan por Convenios de Pago que la compañía mantiene con el Servicio de Rentas Internas para cancelar los anticipos de Impuesto a la Renta por el valor de \$ 16.835.96

Nota No. 8: 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 2016	Año 2015	% Depreciación
Muebles y Enseres	US \$ 9.196.73	US \$ 8.603.93	10
Equipo de Computación	US\$ 15.264.90	US \$ 13.085.22	33
Equipos de Oficina	US\$ 14.416.66	US \$ 14.416.66	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 \$ 105.940.07	US \$ 103.167.59	
Menos Deprec. Acumulada	US \$ -55.116.00	US \$ -41.580.83	
TOTAL ACTIVO FIJO NETO →	US \$ 50.824.07	US \$ 61.586.76	

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 9. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se conforman de un terreno identificado como Lote E-3 destinado para construir las Etapas Palermo y Perugia. Considerando que al cierre del ejercicio el terreno está sin uso se ha procedido a reclasificarlo a propiedades de inversión.

Propiedades de Inversión	Año 2016	Año 2015
LOTE E-3	US \$ 2.257.030.67	US \$ 0
TOTAL →	US \$ 2.257.030.67	US \$ 0

Nota No. 10. Otros Activos No Corrientes

Otros Activos no corrientes	Año 2016	Año 2015
Otras Inversiones	US\$ 44.972.58	US\$ 56.522.96
Depósito en Garantía	US\$ 5.000.00	US\$ 5.000.00
Derechos fiduciarios	US\$ 1.659.225.05	US\$
TOTAL →	US\$ 1.709.197.63	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.

Derechos Fiduciarios

Devoso suscribió con FIDEVAL S.A. un contrato de Fideicomiso Mercantil, donde aportó un terreno de su propiedad, identificado como Lote E-2 para que el fideicomiso coadyuge al desarrollo y construcción del Proyecto Inmobiliario BAY PARK.

Nota No. 11: 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 necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía.

Cuentas y documentos por Pagar	Año 2016	Año 2015
Proveedores	US \$ 1.017.144.23	US \$ 597.025.97
Fondos de Garantía	US \$ 12.596.29	US \$ 26.000.29
Otras Cuentas por Pagar	US \$ 354.539.62	US \$ 518.466.25
Ctas. por pagar Ctes. Resciliados	US \$ 884.618.87	
TOTAL →	US \$ 2.268.899.01	US \$ 1.141.492.51

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 12: 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 2016	Año 2015
Banco Produbanco	US \$ 6.325.000.00	US \$ 2.176.152.91
Operación # CAR10100258455		US \$ 1.162.347.00
Operación # CAR10100295182		US \$ 396.002.95
Operación # CAR10100322225		US \$ 617.802.96
Operación # CAR1010037082900	US \$ 2.325.000.00	
Operación # CAR1010037132600	US \$ 1.000.000.00	
Operación # CAR1010038100200	US \$ 1.000.000.00	
Operación # CAR1010038767000	US \$ 2.000.000.00	
Banco del Pacífico	US \$ 1.984.010.99	US \$ 3.028.043.08
Operación # 40064276		US \$ 405.807.22
Operación # 40071915		US \$ 377.118.50
Operación # 40066565		US \$ 80.083.73
Operación # 40075790		US \$ 783.182.30
Operación # 40070957		US \$ 25.341.95
Operación # 40068202		US \$ 55.235.28
Operación # 40078452		US \$ 354.997.04
Operación # 40080605		US \$ 663.898.06
Operación # 40085685		US \$ 282.379.00
Operación # 40088857	US \$ 145.460.70	
Operación # 40092084	US \$ 259.740.88	
Operación # 40093230	US \$ 237.064.60	
Operación # 40094135	US \$ 627.772.42	
Operación # 40101927	US \$ 711.972.39	
Banco del Austro		US \$ 1.029.698.00
Operación # 1289611		US \$ 792.096.11
Operación # RCORP-221		US \$ 120.125.49
Operación # RCORP-262		US \$ 117.476.40
Mutualista Pichincha		US \$ 616.036.08
Operación # 33004152691		US\$ 616.036.08
TOTAL PRESTAMOS	US\$ 8.309.010.99	US\$ 6.949.930.07

Intereses por pagar	Año 2016	Año 2015
Banco Pacífico	US \$ 15.196.58	US \$ 45.780.73
Banco Produbanco	US \$ 68.554.13	US \$ 24.251.83
Banco Austro	US \$	US \$ 16.836.41
Mutualista Pichincha	US \$	US \$ 5.513.58
TOTAL INTERESES	US \$ 83.750.71	US \$ 92.382.55
TOTAL OBLIGAC.BANCARIAS A C/P	US \$ 8.392.761.70	US \$ 6.942.312.62

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 13: Otras obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente por impuesto a la renta, impuesto al valor agregado, retenciones por aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y provisiones de beneficios sociales a favor de los empleados y trabajadores de la compañía, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2016 suman US\$ 235.633.59

Con la Administración Tributaria	Año 2016	Año 2015
Retención en la Fuente Imp. Renta	US \$ 15.165.75	US \$ 2.717.61
Retención en la Fuente de IVA	US \$ 2.084.62	US \$ 1.722.39
Impuesto al Valor Agregado	US \$ 132.54	US \$ 115.81
Impuesto a la Renta del personal	US \$ 304.81	US \$ 4.344.01
Sub-Total	US \$ 17.687.72	US \$ 8.899.82
Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio	US \$ 150.480.96	US \$ 61.028.39
Total Oblig. Con la Adm. Tributaria	US \$ 168.168.68	US \$ 69.928.21
Con el IESS	US \$ 10.890.52	US \$ 12.112.77
Beneficios de Ley a Trabajadores	US \$ 24.787.43	US \$ 32.306.49
Participación 15% Utilidades a trabajadores	US \$ 31.786.96	US \$ 27.808.58
TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES →	US \$ 235.633.59	US \$ 142.156.05

Nota No. 14: 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.

Diversas relacionadas	Año 2016	Año 2015
Prestamos de accionistas	US\$ 3.682.541.47	US\$ 438.000.00
TOTAL →	US\$ 3.682.541.47	US\$ 438.000.00

Nota No. 15: Otras cuentas y documentos por Pagar

Obligación contraída con la compañía local Int Food Services Corp., mediante documento firmado por 5 años plazo por valores que le fueron entregados a la compañía en calidad de préstamo desde septiembre 01 del 2014 con el 9.33% de interés anual.

Documentos por pagar otros	Año 2016	Año 2015
INT FOOD SERVICES	US \$ 1.909.880.96	US \$ 1.909.880.96
TOTAL →	US \$ 1.909.880.96	US \$ 1.909.880.96

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 16: 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 2016	Año 2015
Banco Prohubanco		US \$ 296.966.03
Operación# CAR10100322225		US \$ 296.966.03
Banco del Pacífico	US\$ 1.791.965.94	US \$ 1.315.851.35
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
Operación # 40088857	US \$ 131.532.40	
Operación # 40092084	US \$ 240.259.12	
Operación # 40093230	US \$ 362.935.40	
Operación # 40094135	US \$ 329.211.41	
Operación # 40101927	US \$ 728.027.61	
Banco del Austro		US \$ 31.043.24
Operación # RCORP-262		US \$ 31.043.24
Mutualista Pichincha		US \$ 616.048.95
Operación # 33004152691		US \$ 616.048.95
TOTAL OBLIGAC. BANCARIAS A L/P →	US \$ 1.791.965.94	US \$ 2.229.909.57

Nota No. 17: 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.

Relacionadas por pagar	Año 2016	Año 2015
KEVLAND S. A.	US \$ 1.817.199.33	US \$ 1.637.199.33
PROADSER S. A.	US \$ 4.421.541.97	US \$ 3.471.461.97
RENACENT C. Ltda.	US \$ 950.080.00	US \$ 1.900.160.00
TOTAL RELACIONADAS →	US \$ 7.188.821.30	US \$ 7.008.821.30

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 18: 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 2016 es el siguiente:

Anticipos de Clientes	Año 2016	Año 2015
Cientes Etapa Florencia		US \$ 4.857.752.81
Cientes Resciliados		US \$ 282.015.29
Cliente Cuota de Entrada/Reserva		US \$ 2.662.375.57
Cientes con Desembolsos Bancarios		US \$ 1.912.716.42
Cientes con abono a cuenta		US \$ 645.53
Cientes Etapa Bari	US \$ 5.510.561.30	US \$ 5.477.534.04
Cientes Resciliados		US \$ 464.333.68
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	US \$ 5,348,863.85	US \$ 4.970.076.33
Cientes con Desembolsos Bancarios	US \$ 161.697.45	US \$ 42.791.95
Cientes con abono a cuenta		US \$ 332.08
Cientes Etapa Génova	US \$ 2.614.472.10	US \$ 2.581.510.88
Cientes Resciliados		US \$ 256.840.42
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	US \$ 2.590.324.19	US \$ 2.297.242.37
Cientes con Desembolsos Bancarios	US \$ 24.147.91	US \$ 26.990.09
Cientes con abono a cuenta		US \$ 438.00
Cientes Etapa Turín	US \$ 235.477.08	US \$ 785.900.94
Cientes Resciliados		US \$ 97.980.81
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	US \$ 222.213.08	US \$ 675.547.85
Cientes con Desembolsos Bancarios	US \$ 13.264.00	US \$ 11.452.28
Cientes con abono a cuenta		US \$ 920.00
TOTAL ANTICIPOS A L. PLAZO →	US \$ 8.360.510.48	US \$ 13.702.698.67
Porción Cte. por Ant. Clientes Florencia	US \$ 896.165.07	
TOTAL GENERAL ANTICIPOS →	US \$ 9.256.675.55	US \$ 13.702.698.67

Nota No. 19: Provisiones por Beneficios a Empleados:

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía tiene registrada una provisión a largo plazo por beneficios a empleados sustentados por un estudio actuarial preparado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., de conformidad con la norma internacional de contabilidad NIC19; el movimiento de la provisión es el siguiente:

Provisiones por Ben. Empleados	Año 2016	Año 2015
Jubilación Patronal	US \$ 9.491.34	US \$ 815.31
Indemnización por Desahucio	US \$ 8.445.84	US \$ 5.197.18
TOTAL PROVISION →	US \$ 17.937.18	US \$ 6.012.49

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 20: Patrimonio:

Capital Social: El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2016 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 apropiarse 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 2016 es de US \$ 918.09.

Otros Resultados Integrales: Se registran las ganancias (pérdidas) actuariales establecidas en la NIC29 que trata de la jubilación patronal y de la bonificación por desahucio, saldo deudor al 31 de diciembre del 2016 es US\$ - 1.870.35

Resultados Acumulados – Ganancias (Pérdidas acumuladas)

Pérdidas acumuladas.- Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta registra US \$ -137.98.

Ganancias acumuladas.- Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta registra US \$ 28.949.32.

Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez

El saldo deudor al 31 de diciembre del 2016 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 2016 generó una utilidad de US \$ 1.332.45, después del 15% participación de trabajadores e Impuesto a la renta.

Nota No. 21: Ingresos

Los ingresos por venta de villas y de servicios varios realizados desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2016, se encuentran debidamente soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación. Los Otros Ingresos corresponden a intereses.

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2016

Nota No. 21: Ingresos

(continuación...)

Ingresos	Año 2016	Año 2015
VENTA DE BIENES	US\$ 6.578.242.94	US\$ 7.264.826.70
VENTA DE SERVICIOS	US\$ 24.659.87	US\$ 22.820.82
OTROS INGRESOS	US\$ 62.482.50	US\$ 4.891.33
TOTAL GENERAL DE INGRESOS =>	US\$ 6.665.385.31	US\$ 7.292.548.85

Nota No. 22: Costo de Ventas

El costo de ventas al 31 de diciembre del 2016 representa el 83.92% sobre el total de los ingresos.

COSTO DE PRODUCCION	Año 2016	Año 2015
Costo Directo de Obra Florencia	US\$ 5.593.347.52	US\$ 6.022.848.42
TOTAL COSTO DE VENTAS →	US\$ 5.593.347.52	US\$ 6.022.848.42

Nota No. 23: Egresos

GASTOS DE VENTAS, 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.

Egresos	Año 2016	Año 2015
Gastos de Ventas	US \$ 76.219.68	US \$ 144.462.96
Gastos Administrativos	US \$ 675.443.22	US \$ 882.734.06
Gastos Financieros	US \$ 108.461.80	US \$ 56.112.90
TOTAL EGRESOS →	US \$ 860.124.70	US\$ 1.084.309.92



CARLOS MACIAS ALCIVAR
GERENTE GENERAL



ECON. POLA SANDOVAL IBARRA
CONTADORA GENERAL
REG. # 0.9923