

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 2018 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 2018 el resultado del año representa una pérdida de US\$ 196.727.22

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 2018

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 0,91 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 99,98% (2018) y 99,50% (2018), por sus acreedores.

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 2018

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 25% 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 en el año

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 2018

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 2018 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 2018 maneja dos cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que se distribuyen en:

Caja Chica	Año 2018	Año 2017
Departamento Administración	US \$ 200.00	US \$ 200.00
Departamento de Obra	US \$ 250.00	US \$ 200.00
TOTAL →	US \$ 450.00	US \$ 400.00

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

Nota No. 3: Efectivo y equivalentes al efectivo

(continuación...)

Además al 31 de diciembre del 2018 se dispone de ocho cuentas corrientes y una cuenta de ahorro de Bancos Locales, en donde se efectúan los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores.

Bancos Locales	Año 2018	Año 2017
Banco Guayaquil Cta. Cte. #1662228	US \$ 2.579.01	US \$ 8.594.27
Banco Pacífico Cta. Cte. # 7327714	US \$ 29.642.02	US \$ 302.162.01
Banco Pacífico Cta. Cte. # 772800-7	US \$ 125.581.80	US \$ 37.783.86
Banco Produbanco Cta. Cte. # 2006108918	US \$ 4.827.03	US \$ 17.270.08
Banco Produbanco Cta. Ahorro # 12005995332	US \$ 6.08	US \$ 257.033.65
Banco Pichincha Cta. Cte. #2100103822	US \$ 10.665.80	US \$ 29.165.46
Banco Bolivariano Cta. Cte. #000-5286278	US \$ 3.225.84	US \$ 32.459.64
Banco Produbanco Cta. Cte. # 02005223098	US \$ 2.280.40	US \$ 207.601.57
Banco Produbanco Cta. Cte. # 02005223081	US \$ 64.838.63	US \$ 972.58
TOTAL →	US \$ 243.646.61	US \$ 893.043.12

Nota No. 4: Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

Activos Financieros	Año 2018	Año 2017
Cuentas x Cobrar Clientes no relacionados	US \$ 4,468.07	US \$ 4.502.03
Otras Cuentas por Cobrar relacionadas	US \$ 10.855.29	US \$ 5.849.63
Otras Cuentas por Cobrar	US \$ 45.825.11	US \$ 10.862.79
TOTAL →	US \$ 61.148.47	US \$ 21.214.45

Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes no relacionados corresponde a valores por cobrar a empleados, y que al 31 de diciembre del 2018 fue de US\$ 4.468.07.

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 2018

Nota No. 5: Inventarios

Inventarios	Año 2018	Año 2017
Costos Directos de Construcción	US \$ 3.241.530.13	US \$ 5.859.799.95
Costo Indirecto de Obra	US \$ 964.761.81	US \$ 1.430.581.70
Terrenos	US \$ 2.845.163.73	US \$ 3.687.663.92
Plan Maestro	US \$ 1.297.255.48	US \$ 1.816.793.74
Otros Gastos	US \$ 1.844.564.69	US \$ 2.959.484.12
SUB-TOTAL	US \$ 10.193.275.84	US \$ 15.754.323.43
Infraestructura	US \$ 3.197.031.34	US \$ 4.944.574.51
TOTAL →	US \$ 13.390.307.18	US \$ 20.698.897.94

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.

Nota No. 6: Servicios y Otros pagos Anticipados

Servicios y Otros pagos anticipados	Año 2018	Año 2017
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	US \$ 12.252.25	US \$ 21.824.06
ANTICIPO A PROVEEDORES	US \$ 37.560.68	US \$ 66.943.22
OTROS ANTICIPO ENTREGADOS	US \$ 100.000.00	US \$ 100.000.00
TOTAL →	US \$ 149.812.93	US \$ 188.767.28

Seguros Pagados por anticipado

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 2018 hasta febrero 04 del 2019.

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 01 del 2018 hasta septiembre 01 del 2019.

Con Confianza, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., se contrató la Póliza por Fianzas Legales FL-07490-0003 por US \$ 85.573.55, vigente desde junio 04 del 2018 hasta junio 04 del 2019; se contrató la Póliza por Fianzas Legales FL-0002886-21-00 por US \$ 41.448.72, vigente desde octubre 21 del 2018 hasta enero 19 del 2019, y se contrató la Póliza Por Fianzas legales FI-0008354 por US \$ 81.145.72, vigente agosto 05 del 2018 hasta mayo 02 del 2019.

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

Nota No. 6: Servicios y Otros pagos Anticipados

(continuación...)

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.

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 2018	Año 2017	% Depreciación
Muebles y Enseres	US \$ 10.488.81	US \$ 9.967.58	10
Equipo de Computación	US\$ 23.038.92	US \$ 18.525.19	33
Equipos de Oficina	US\$ 15.418.72	US \$ 15.418.72	10
Maquinarias y Equipos	US \$ 16.581.20	US \$ 14.300.00	10
Otras Prod. Planta y Equipo	US \$ 60.561.78	US \$ 60.561.78	10
Total Activo Fijo	US \$ 126.089.43	US \$ 118.773.27	
Menos Depreciación Acumulada	US \$ -72.683.07	US \$ -58.873.10	
TOTAL ACTIVO FIJO NETO →	US \$ 53.406.36	US \$ 59.900.17	

Nota No. 8: Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se conforman de cinco terrenos identificados como Lote E-3 para construir las Etapas Palermo y Perugia; el Lote E-4 para construir las Etapas Padova y Nápoles y el Lote E-5 destinado para construir la Etapa Verona. Se solicitó la valoración de los activos a una compañía especializada para el efecto y determinar el valor razonable actual.

Propiedades de Inversión	Año 2018	Año 2017
LOTE E-3	US \$ 8.103.532.57	US \$ 8.092.367.43
LOTE E-4	US \$ 6.362.698.11	US \$ 6.343.684.56
LOTE E-5	US \$ 5.520.652.18	US \$ 5.200.830.87
TOTAL →	US \$ 19.686.882.86	US\$ 19.636.882.86

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

Nota No. 9: Otros Activos No Corrientes

Otros Activos no corrientes	Año 2018	Año 2017
Activos por Impuestos Diferidos	US\$ 4.074.45	US \$ 6.257.09
Otras Inversiones	US\$ 20.232.81	US \$ 32.643.23
Depósito en Garantía	US\$ 5.122.21	US \$ 5.122.21
Derechos fiduciarios	US\$ 13.390.54	US \$ 26.805.69
TOTAL →	US\$ 42.820.01	US \$ 70.828.22

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 \$ 5.000.00 y \$ 122.21 por otros servicios contratados.

Derechos Fiduciarios

Devise 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. 10: Cuentas y Documentos por Pagar

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa a corto plazo con proveedores, contratistas, y otros, productos 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 2018	Año 2017
Proveedores	US \$ 910.985.24	US \$ 507.961.12
Fondos de Garantía	US \$ 70.416.10	US \$ 16.858.33
Otras Cuentas por Pagar	US \$ 279.406.43	US \$ 257.931.35
Ctas. por pagar Ctes. Resciliados	US \$ 374.295.45	US \$ 372.451.16
TOTAL →	US \$ 1.635.103.22	US \$ 1.155.201.96

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 2018	Año 2017
Banco Bolivariano	US \$ 175.000.03	
Operación # 286673	US \$ 175.000.03	
Banco Produbanco	US \$ 5.268.840.43	US \$ 11.325.000.00
Operación # CAR10100417668000		US \$ 1.000.000.00
Operación # CAR10100422218000		US \$ 1.000.000.00
Operación # CAR10100371326001		US \$ 3.000.000.00
Operación # CAR10100370829001		US \$ 3.325.000.00
Operación # CAR10100441967000		US \$ 1.500.000.00
Operación # CAR10100452373000		US \$ 1.500.000.00
Operación # CAR10100492201001	US \$ 5.268.840.43	
Banco del Pacífico		US \$ 4.986.006.16
Operación # 40088857		US \$ 131.532.40
Operación # 40092084		US \$ 261.142.28
Operación # 40093230		US \$ 308.746.98
Operación # 40094135		US \$ 329.211.41
Operación # 40101927		US \$ 723.836.26
Operación # 40108678		US \$ 652.191.48
Operación # 40115750		US \$ 1.179.345.35
Operación # 40128158		US \$ 1.400.000.00
TOTAL PRESTAMOS	US\$ 5.443.840.46	US\$ 16.311.006.16

Intereses por pagar	Año 2018	Año 2017
Banco Bolivariano	US \$ 128.77	
Banco Produbanco	US \$ 11.569.21	US \$ 131.301.04
Banco Pacífico	US \$ 3.059.58	US \$ 17.184.34
TOTAL INTERESES	US \$ 14.757.56	US \$ 148.485.38
TOTAL OBLIGAC.BANCARIAS A C/P	US \$ 5.458.598.02	US \$ 16.459.491.54

Nota No. 12: 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 2018 suman US\$ 196.148.59.

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

Nota No. 12: Otras obligaciones Corrientes

(continuación...)

Con la Administración Tributaria	Año 2018	Año 2017
Retención en la Fuente Imp. Renta	US \$ 14.469.92	US \$ 12.763.33
Retención en la Fuente de IVA	US \$ 8.476.16	US \$ 39.448.95
Impuesto al Valor Agregado	US \$ 4.501.88	US \$ 327.85
Impuesto a la Renta del personal	US \$ 2.382.05	US \$ 1.171.20
Sub-Total	US \$ 29.830.01	US \$ 53.711.33
Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio	US \$ 117.746.97	US \$ 99.630.21
Total Oblig. Con la Adm. Tributaria	US \$ 147.576.98	US \$ 153.341.54
Con el IESS	US \$ 13.213.84	US \$ 12.905.53
Beneficios de Ley a Trabajadores	US \$ 35.357.77	US \$ 33.548.80
Participación 15% Utilidades a trabajadores	US \$	US \$
TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES →	US \$ 196.148.59	US \$ 199.795.87

Nota No. 13: 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.

Diversas relacionadas	Año 2018	Año 2017
Prestación servicios	US\$ 699.885.71	
Préstamos de accionistas		US \$ 3.682.541.47
TOTAL →	US \$ 699.885.71	US \$ 3.682.541.47

Nota No. 14: Anticipos a Clientes a corto plazo

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 2018 es el siguiente:

Anticipos de Clientes	Año 2018	Año 2017
Cientes Reserva	US \$ 17.400.00	
Cientes Etapa Florencia		US \$ 98.580.00
Cientes Etapa Bari	US \$ 2.757.487.07	
Cientes Etapa Génova	US \$ 4.084.203.35	
Cientes Etapa Turín	US \$ 45.235.80	
TOTAL GENERAL ANTICIPOS →	US \$ 6.904.326.22	US \$ 98.580.00

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

Nota No. 15: Otros Pasivos corrientes

Corresponde a otras deudas a corto plazo que tiene la empresa para el desarrollo normal de las operaciones. Se incluye además la provisión del avance de obra de las etapas Bari y Génova las cuales se encuentran en proceso.

Otros Pasivos corrientes	Año 2018	Año 2017
Fideicomiso Bay Park	US \$ 20.000.00	US \$ 20.000.00
Fideicomiso Flujos Génova	US \$ 2.000.00	US \$ 1.971.58
Provisión avance de obra	US \$ 266.959.66	US \$ 298.599.80
TOTAL →	US \$ 288.959.66	US \$ 320.571.38

Nota No. 16: 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 2018	Año 2017
INT FOOD SERVICES	US \$ 1.909.880.98	US \$ 1.909.880.98
TOTAL →	US \$ 1.909.880.98	US \$ 1.909.880.98

Nota No. 17: Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo

Corresponde a varios préstamos contratados con Bancos Locales realizados para financiar capital de trabajo.

Préstamos Locales	Año 2018	Año 2017
Banco del Pacífico		US \$ 54.188.42
Operación # 40093230		US \$ 54.188.42
Operación # 40173035	US \$ 4.100.711.68	
TOTAL OBLIGAC. BANCARIAS A L/P →	US \$ 4.100.711.68	US \$ 54.188.42

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

Nota No. 18: 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 2018	Año 2017
KEVLAND S. A.	US \$ 1.925.074.59	US \$ 1.808.835.40
PROADSER S. A.	US \$ 8.295.742.65	US \$ 4.429.905.90
RENACENT C. Ltda.	US \$ 1.027.142.04	US \$ 950.080.00
INT / VERNEL	US \$ 154.912.57	
TOTAL RELACIONADAS →	US \$ 11.402.871.85	US \$ 7.188.821.30

Nota No. 19: 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 2018 es el siguiente:

Anticipos de Clientes	Año 2018	Año 2017
Cientes Etapa Bari	US \$ 883.795.86	US \$ 5.336.549.68
Cientes Etapa Génova	US \$	US \$ 4.845.093.21
Cientes Etapa Turín	US \$	US \$ 35.170.80
TOTAL GENERAL ANTICIPOS →	US \$ 883.795.86	US \$ 10.216.813.69

Nota No. 20: Provisiones por Beneficios a Empleados:

Al 31 de diciembre del 2018 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 2018	Año 2017
Jubilación Patronal	US \$ 42.638.57	US \$ 30.867.19
Indemnización por Desahucio	US \$ 18.852.20	US \$ 20.875.27
TOTAL PROVISION →	US \$ 61.490.77	US \$ 51.742.46

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

Nota No. 21: Otras Obligaciones no corrientes

Corresponde a la porción a largo plazo del impuesto a la renta por pagar del ejercicio

Con la Administración tributaria	Año 2018	Año 2017
Impto. a la Renta por pagar del ejercicio	US \$ 80.398.75	US \$ 54.118.18
TOTAL OBLIGACIONES NO CTES. →	US \$ 80.398.75	US \$ 54.118.18

Nota No. 22: Patrimonio:

Capital Social: El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2018 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 2018 es de US \$ 1.051.34.

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, y las ganancias (pérdidas) por revaluación de propiedades de inversión, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 suman US \$ 14.115.395.52.

Resultados Acumulados – Ganancias (Pérdidas acumuladas)

Corresponden a los resultados de años anteriores, al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta registra un saldo deudor por el valor de US \$ 14.412.789.36.

Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez

El saldo deudor al 31 de diciembre del 2018 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 2018 generó una Pérdida de US \$ 196.727.22.

DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2018

Nota No. 23: Ingresos

Los ingresos por venta de villas y de servicios varios realizados desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018, 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.

Ingresos	Año 2018	Año 2017
VENTA DE BIENES	US\$ 16.891.848.40	US\$ 5.046.001.54
VENTA DE SERVICIOS	US\$ 46.131.98	US\$ 20.959.29
OTROS INGRESOS	US\$ 201.911.13	US\$ 31.040.01
TOTAL GENERAL DE INGRESOS →	US\$ 17.139.891.51	US\$ 5.098.000.84

Nota No. 24: Costo de Ventas

El costo de ventas al 31 de diciembre del 2018 representa el 78.69% sobre el total de los ingresos.

COSTO DE VENTAS	Año 2018	Año 2017
Costo Directo de Obra	US\$ 13.447.913.98	US\$ 4.149.367.07
TOTAL COSTO DE VENTAS →	US\$ 13.447.913.98	US\$ 4.149.367.07

Nota No. 25: 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 2018	Año 2017
Gastos de Ventas	US \$ 531.981.68	US \$ 399.312.14
Gastos Administrativos	US \$ 935.450.61	US \$ 1.402.340.21
Gastos Financieros	US \$ 2.226.651.67	US \$ 279.100.90
TOTAL EGRESOS →	US \$ 3.694.083.96	US \$ 2.080.753.25


CARLOS MACÍAS ALCIVAR
GERENTE GENERAL


ECON. POLA SANDOVAL IBARRA
CONTADORA GENERAL
REG. # 0.9923

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DE VISOS POR EL AÑO 2018 A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

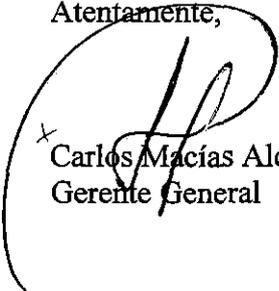
REF. Resolución 92 – 1 – 4 – 3 – 0013 de la Superintendencia de Compañías
R.O. 44 de 13 de Octubre de 1992.

En cumplimiento de lo que dispone el Estatuto de la Compañía, pongo a consideración de los señores Accionistas el siguiente informe anual correspondiente al ejercicio económico del año 2018.

- 1.- ENTORNO EMPRESARIAL.- La empresa empezó a desenvolverse en sus actividades dentro de un proceso altamente competitivo, que ha permitido tener una adecuada estabilidad económica y financiera en sus actividades.
- 2.- METAS Y OBJETIVOS.- Las metas y objetivos pudieron ser alcanzados por la compañía en sus operaciones durante el año 2018.
- 3.- CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES.- Se ha cumplido estrictamente todas las resoluciones adoptadas por el Directorio y las Juntas Generales de Accionistas.
- 4.- ASPECTOS OPERACIONALES.- Los resultados de la operación constan el Balance General y en el Estado de Resultados que se adjunta a este informe, de los que se desprende las operaciones obtenida durante el año 2018.
- 5.- SITUACION FINANCIERA.- A través del análisis del Estado de Resultado por el año 2018 se establecen los resultados que constan el Balance General y el Estado de Resultados que se anexa, y que corresponden al periodo de Enero 01 al 31 de Diciembre año 2018.
- 6.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DEL RESULTADO: La administración informa, que como se ve reflejado en el Balance General, la compañía presentó una pérdida neta de \$ 196,727.22.

Al finalizar el presente informe, dejo sentado mi agradecimiento a los señores Accionistas por la confianza y cooperación brindada a mi administración.

Atentamente,


+ Carlos Macías Alcívar
Gerente General

Guayaquil, mayo 20 del 2019

