

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Con cifras correspondientes para el 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

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

2. Operaciones

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

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC" el cual se dedica principalmente a la prestación de servicios a través de cadenas de alimentos. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 mantiene pérdidas acumuladas que superan el 60% de su capital social más reservas, situación que es considerada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros como una causal de disolución técnica y por ende origina la existencia de una incertidumbre material que genera dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. No obstante, los accionistas y la administración están empeñados desde años anteriores en un plan de negocios que les permita recuperar el equilibrio patrimonial mediante el apoyo financiero de los accionistas, así como mejorando la capacidad de la Compañía para generar beneficios y recursos suficientes que le permitan atender sus deudas y realizar sus activos en el curso normal de su actividad inmobiliaria.

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

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

(IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la junta de accionistas luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con lo mencionado por la administración de la Compañía se prevé que no habrá cambios en dichos estados financieros.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos anuales a partir del 1 de enero 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1 de enero 2019 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el periodo anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16 – Arrendamientos (1)
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1)
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19) (1)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015–2017 (1)
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

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

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2019 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias*

La CINIIF 23 "La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias" fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

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

La administración de la Compañía junto con sus asesores fiscales al 31 de diciembre de 2019 ha determinado que no existen incertidumbres frente al tratamiento para determinar el impuesto a la renta, tanto para el impuesto a la renta corriente como para el impuesto diferido (véase nota 21-c).

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

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

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

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) (1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2)

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

(2) *Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

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

- Marco Conceptual para la Información Financiera

En marzo de 2018, el IASB aprobó el "Marco Conceptual para la Información Financiera", que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.

Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para periodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- El Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- En el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010—rellenando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento "Definición de 'material' o 'con importancia relativa' (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)". Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de "material" o "importancia relativa" de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un "material" o "importancia relativa" no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

5. Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable y el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo al estudio actuarial practicado por un perito independiente.

b) Moneda funcional y de presentación

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

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

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

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

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

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

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

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

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

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de los muebles y equipos.

- Pérdidas por deterioro de activos no financieros

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

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

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

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

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

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

- Inventarios

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

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registrarla en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros y considerado lo detallado en las notas 2 y 27 adjuntas, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

e) Ingresos por actividades ordinarias

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

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

i) Ingresos por venta de viviendas

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

f) Costos de venta

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

g) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los periodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta correspondiente dentro de los resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

h) Muebles y equipos, neto

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

Muebles y equipos

Los muebles y equipos (incluyendo accesorios y mobiliario) se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía. Estos activos se miden al costo menos depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro.

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

Las vidas útiles estimadas son:

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

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía (véase nota 5-j).

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

i) Propiedades de inversión

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

Las propiedades de inversión son registradas inicialmente al costo siendo su medición posterior el valor razonable por lo cual las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del período en el cual se generan.

j) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del periodo.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

k) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar – comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros;
- y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a "retener para cobrar" o "retener para cobrar y vender" se clasifican a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos del principal e intereses se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos financieros derivados se incluyen en esta categoría, excepto

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

La categoría contiene el efectivo en bancos medido a su valor razonable de acuerdo con los requisitos de la NIIF 9, que no permite la medición al costo.

Los activos en esta categoría se miden a valor razonable con cargo a resultados. Los valores razonables de los activos financieros en esta categoría se determinan por referencia a transacciones de mercado activas.

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados): se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y, los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. La mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y provisiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial, y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las otras cuentas por cobrar que no tienen un componente de financiación significativo.

La provisión estima los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el potencial de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero.

Para las cuentas por cobrar que no se originan de la NIIF 15 (clientes) se aplica el enfoque general que implica una evaluación individual del riesgo de crédito de cada deudor.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores, así como obligaciones fiscales generadas en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo. Sin embargo, para las obligaciones financieras y préstamos a relacionadas se registran al costo amortizado utilizando la tasa efectiva de interés y se clasifican en el corto y largo plazo en función a su vencimiento.

Compensación de instrumentos financieros

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

l) Inventarios

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

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

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no ha constituido provisión por valor neto de realización de los inventarios.

m) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

reconocido en los resultados del periodo incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto Corriente

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

Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

n) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

o) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

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

Participación a trabajadores

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

Gratificación por beneficios sociales

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

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

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

- Décimo cuarto sueldo. - O bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo 115 del Código del Trabajo. Consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago.
- Fondo de reserva. - Beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.
- Aporte patronal al IESS. - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

Beneficios Post - empleo y por terminación

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

La Compañía tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

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

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

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

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

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

Beneficios por terminación

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

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

p) Capital y reservas

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

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Otro Resultado Integral

Por (pérdidas) ganancias actuariales no realizadas del pasivo por beneficios definidos

Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos.

Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados. Este rubro incluye el efecto por reconocer como costo atribuido el valor razonable de la propiedad, planta y equipo a la fecha de transición a las NIIF.

El saldo deudor de la cuenta de resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los resultados del último ejercicio económico, si hubiere.

Revaluación de propiedades de inversión

Representa el efecto de la adopción anticipada de las modificaciones de la NIC 40 "Transferencias de propiedades de inversión" en el año 2017, por la cual la Compañía realizó una corrección de error a los saldos iniciales al 1 de enero de 2016, transfiriendo terrenos de inventarios a propiedades de inversión los cuales fueron registrados a valor razonable de acuerdo con el avalúo de un perito calificado independiente cuyo efecto a dicha fecha fue de US\$14.119.830 con cargo a los resultados acumulados de la Compañía.

Resultados acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. Conforme la legislación vigente las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

q) Estado de flujo de efectivo

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

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

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

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

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

r) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

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

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

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

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

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

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

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

s) Estado del resultado integral

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

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

6. Riesgos de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son el riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

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

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

b) Análisis del riesgo de mercado

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

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

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación con la Compañía. La Compañía está expuesta mínimamente a este riesgo por varios instrumentos financieros, ya que cobra por adelantado las viviendas a clientes, pero si es susceptible en la colocación ocasional de depósitos en instituciones financieras.

La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita al monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2019	2018
Efectivo en caja y bancos (nota 13)	567.514	244.097
Otras cuentas por cobrar (notas 14 y 15)	238.546	196.709

Efectivo en caja y bancos

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

	2019	2018
Banco de Guayaquil (1)	AAA	AAA-
Banco del Pichicha C. A. (2)	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano (2)	AAA-	AAA-
Banco de la Producción (2)	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico (2)	AAA-	AAA-

(1) Calificación de riesgo emitida por SCRiA

(2) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Ratings.

Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado están constituidos principalmente de: cuentas por cobrar por préstamos a relacionadas y anticipos entregados a proveedores cuyo riesgo crediticio ha sido considerado como bajo debido a la antigüedad de los saldos, el historial de recupero y las estimaciones futuras de la administración.

d) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

rangos de tiempo, en una base de proyección anual. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2019				
	Hasta tres meses	De tres a seis meses	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	11.598.041	3.678.479	850.939	16.127.459
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.751.652			6.751.652
Otros pasivos financieros no corrientes			14.668.676	14.668.676
	18.349.693	3.678.479	15.519.615	37.547.787

2018				
	Hasta tres meses	De tres a seis meses	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	5.283.598	175.000	4.100.712	9.559.310
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9.712.182			9.712.182
Otros pasivos financieros no corrientes			14.012.639	14.012.639
	14.995.780	175.000	18.113.351	33.284.131

e) Análisis del riesgo operacional

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

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

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

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

7. Instrumentos Financieros

Instrumentos financieros por categoría

Un detalle por categoría de los instrumentos financieros fue como sigue al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Al 31 de diciembre de 2019	Valor Razonable con cambios en resultado	Al costo amortizado	Total
Activo según estado de situación financiera:			
Efectivo en caja y bancos (nota 13)	587.514		587.514
Otras cuentas por cobrar (notas 14 y 15)		238.546	238.546
Total	587.514	238.546	826.060

Pasivo según estado de situación financiera:			
Obligaciones financieras (nota 18)		16.127.459	16.127.459
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (notas 15 y 19)		6.751.652	6.751.652
Otros pasivos financieros no corrientes (nota 15)		14.668.676	14.668.676
Total		37.547.787	37.547.787

Al 31 de diciembre de 2018	Valor Razonable con cambios en resultado	Al costo amortizado	Total
Activo según estado de situación financiera:			
Efectivo en caja y bancos (nota 13)	244.097		244.097
Otras cuentas por cobrar (notas 14 y 15)		198.709	198.709
Total	244.097	198.709	442.806

Pasivo según estado de situación financiera:			
Obligaciones financieras (nota 18)		9.559.310	9.559.310
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (notas 15 y 19)		9.712.182	9.712.182
Otros pasivos financieros no corrientes (nota 15)		14.012.639	14.012.639
Total		33.284.131	33.284.131

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Mediciones a Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

En los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Valor razonable de activos no financieros

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

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

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

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y cumplir con el objetivo dispuesto en el contrato de constitución, y las disposiciones legales vigentes.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

- proporcionar un retorno adecuado a los inversionistas.

Esto lo realiza a través de fijar precios a los inmuebles comercializados de manera commensurada con el nivel de riesgo.

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

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

	2019	2018
Total de recursos ajenos (1)	37.663.574	33.560.679
Menos: Efectivo en caja y bancos	(587.514)	(244.087)
Deuda neta	37.076.060	33.316.582
Total de patrimonio neto	153.089	6.305
Capital total (2)	37.229.129	33.322.887
Ratio de apalancamiento (3)	100%	100%

- (1) Comprenden las obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, pasivos por impuestos, beneficios laborales a corto plazo y los otros pasivos financieros.
- (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
- (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 era como sigue:

	2019	2018
Venta de villas (1)	5.409.736	17.042.523
Servicios generales en venta de villas	14.772	46.132
Total	5.424.510	17.088.655

- (1) De la Etapa Bari se mantiene 409 inmuebles de los cuales hasta el cierre del año 2019 se han entregado un total de 224 inmuebles. Durante el año 2019 y 2018 se entregó 45 y 110 inmuebles respectivamente.

De la Etapa Genova se mantiene 338 inmuebles de los cuales hasta el cierre del año 2019 se han entregado un total de 219 inmuebles. Durante el año 2019 y 2018 se entregaron 44 y 175 inmuebles respectivamente.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

10. Costo de construcción de viviendas

El detalle de la composición de los costos de construcción de viviendas por etapas, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue como sigue:

	2019	2018
Genova	2.158.019	8.404.162
Bari	1.834.163	4.971.036
Florenzia		72.715
Total	4.002.182	13.447.913

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

11. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros ingresos se componen principalmente del ingreso por revaluación de las propiedades de inversión que ascienden a US\$120.000 y US\$50.000 respectivamente.

12. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por su naturaleza de los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue como sigue:

	2019	2018
Gastos de administración		
Gastos de personal	349.264	428.037
Honorarios profesionales	136.302	158.702
Impuestos y contribuciones	64.815	38.095
Depreciación y amortización	13.514	14.163
Arrendos	37.299	42.326
Seguridad y vigilancia	28.733	37.369
Servicios básicos	18.030	32.824
Seguros	17.144	41.635
Costos indirectos de construcción	6.062	7.864
Mantenimiento y reparaciones	1.045	1.817
Otros gastos	217.960	132.618
Total	890.168	935.450
Gastos de venta		
Costos indirectos de construcción y venta (1)	32.440	217.970
Gastos de personal	75.851	146.782
Mantenimiento y reparaciones	24.270	42.813
Publicidad	8.649	72.645
Otros gastos	57.785	51.772
Total	198.995	531.982

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

- (1) Corresponde a gastos indirectos incurridos en las etapas de vivienda Florencia, Bari y Genova.

13. Efectivo en caja y bancos

La composición del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue como sigue:

	2019	2018
Caja	300	450
Instituciones financieras:	579.214	176.528
Activos financieros mantenidos en fideicomisos (1)	8.300	67.119
Total	587.814	244.097

- (1) Corresponde a cuentas corrientes mantenidas en el Fideicomiso de Administración de Flujos Genova 2, constituido con el fin de administrar los desembolsos y cancelación de las obligaciones financieras mantenidas con el Banco de la Producción S.A. y que son de manejo de la administración de los fideicomisos (Véase nota 25).

14. Otras cuentas por cobrar

El saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue como sigue:

	2019	2018
Anticipos a proveedores (1)	238.549	137.561
Compañías relacionadas (nota 15)		55.431
Cuentas por cobrar varias		5.717
Total	238.549	198.709

- (1) Corresponde a los valores desembolsados a proveedores por la Compañía principalmente para la adquisición de un terreno por US\$100.000 ubicado junto al proyecto Villa Italia con una extensión de 17 hectáreas.

15. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se efectúan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

	2019	2018
Activos:		
Otras cuentas por cobrar (nota 14) (1):		
Proadser S.A.		10.855
Int Food Services Ecuador		805
Fideicomiso Bay Park		43.771
Total		55.431
Otros activos no corrientes:		
Fideicomiso Mercantil Amagua (2)	12.404	20.233
Total	12.404	20.233
Pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 19):		
Proveedores – compañías relacionadas:		
Megaobra S.A. (3)	32.417	294.819
Fideicomiso Bay Park (4)		22.775
Proadser S.A.	2.764	687.170
Total	35.181	1.004.764
Otras cuentas por pagar – compañías relacionadas:		
Int. Food Services (1)	172.146	172.146
Gerencia Corporativa Gerense S.A. (1)	116.459	116.459
Fideicomiso Bay Park (4)		20.000
Fideicomiso de Flujos Genova 1 (4)	1.000	1.000
Fideicomiso de flujos Genova 2 (4)	1.000	1.000
Total	290.605	310.605
Otros pasivos financieros no corrientes:		
Proadser S.A. (3)	9.660.030	8.316.822
Int Food Services (1)	2.064.794	2.064.794
Kevland S.A. (1)	1.916.710	1.916.710
Renacent Cia. Ltda (1)	1.027.142	1.027.142
Total	14.668.676	13.325.468

- (1) Corresponde a préstamos recibidos y entregados de partes relacionadas de años anteriores del cual no se mantiene convenios.
- (2) Corresponde al saldo por cobrar al Fideicomiso Mercantil Amagua, después de la utilización de los fondos para el pago de las obligaciones financieras (ver nota 25).
- (3) Corresponde a préstamos otorgados por Proadser S.A. para las operaciones existentes y futuras, por una línea de crédito de hasta US\$14.000.000, el cual debe ser cancelado hasta diciembre de 2028 y genera un interés anual del 8%.
- (4) Corresponde a planillas de avance de construcción de las etapas Bari y Genova del proyecto Villa Italia, cuyos montos facturados por este concepto en el año 2019 y 2018 fueron US\$4.838.500 y US\$4.436.770, respectivamente.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

- (5) Corresponde a valores provenientes de los Fideicomisos, incluidos dentro de los estados financieros de la Compañía.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía generó gastos por sueldo a personal clave de acuerdo con el siguiente detalle:

	2019	2018
Sueldos y beneficios	94.000	86.788
Beneficios post empleo		13.268
Total	94.000	100.056

La Compañía considera como personal clave al Gerente General y Gerente de Operaciones. Adicionalmente, el personal clave de la Compañía no ha realizado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 transacciones no habituales que deban ser reportadas.

16. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los inventarios se presentaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Viviendas terminadas	2.489.492	3.207.628
Costo de terrenos (1)	2.674.384	2.638.911
Costos de construcción de villa	4.589.261	1.381.167
Costos de infraestructura	2.524.090	2.638.586
Costos de plan maestro	1.144.369	1.182.737
Costos indirectos de obra	3.539.255	2.361.275
Total	16.879.851	13.399.307

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los inventarios de la Compañía incluyen terrenos de las etapas de Génova los cuales se encuentran garantizando obligaciones, tal como se detalla en la nota 18.

17. Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión incluyen 338.440 metros cuadrados de terreno, que al momento no tienen una disposición para su uso y que se encuentran generando plusvalía, las cuales están ubicadas en la ciudad de Daule.

El movimiento de las propiedades de inversión, neto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Terreno (1)	Saldo al 31-dic-2018	Avalúo	Saldo al 31-dic-2019
Palermo	3.149.308	10.414	3.159.722
Perugia	4.954.225	16.382	4.970.607
Padova	3.445.331	24.710	3.470.041
Nápoles	2.917.367	20.923	2.938.290
Verona	5.220.652	47.571	5.268.223
	19.686.883	120.000	19.896.883

Terreno (1)	Saldo al 31-dic-2017	Avalúo	Saldo al 31-dic-2018
Palermo	3.144.969	4.339	3.149.308
Perugia	4.947.389	6.826	4.954.225
Padova	3.435.035	10.296	3.445.331
Nápoles	2.908.649	8.718	2.917.367
Verona	5.200.831	19.821	5.220.652
	19.636.883	50.000	19.686.883

- (1) Terrenos pignorados por obligaciones mantenidas con Produbanco (ver nota 18).

18. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones financieras fueron como sigue:

2019							
Institución	Operación	Corto plazo	Interés	Total corriente	Largo plazo	Tasa	Vencimiento
Produbanco (1)	CAR1010053546900	3.500.000	78.048	3.578.048		9,02%	03/01/2020
Produbanco (1)	CAR10100492201004	5.171.160	54.117	5.225.277		8,95%	20/01/2020
Pacífico	P40173035	2.590.624	5.154	2.595.778		8,95%	21/04/2020
Pacífico	P40179333	500.000	810	500.810		8,33%	21/06/2020
Pacífico	P40181482	500.000	2.650	502.650		8,47%	05/07/2020
Pacífico	P40192704	1.600.000	2.875	1.602.875		8,27%	20/07/2020
Bolivariano	303563	399.477	8.381	407.858	213.439	8,79%	03/05/2021
Bolivariano	308385	850.000	13.224	863.224	637.500	8,89%	23/06/2021
	Total	15.111.261	165.259	15.276.520	850.939		

2018							
Institución	Operación	Corto plazo	Interés	Total corriente	Largo plazo	Tasa	Vencimiento
Produbanco (1)	CAR10100492201001	5.268.840	11.569	5.280.409		8,25%	01/7/2019
Bolivariano	288873	175.000	129	175.129		8,83%	29/03/2019
Pacífico	P40173035		3.060	3.060	4.100.712	8,95%	21/04/2020
	Total	5.443.840	14.758	5.458.598	4.100.712		

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

- (1) Obligaciones garantizadas con terrenos de las siguientes etapas (ver notas 16 y 17), según el siguiente detalle:

Garantía	Tipo	Valor US\$	Detalle
TER10100E0148282	Terreno	5.025.850	Lote E-3 (etapa Palermo y Perugia)
TER10100E0282960	Terreno	1.205.640	Lote E-1 (etapa Génova)
TER10100E0280225	Terreno	3.241.354	Lote E-4 (etapa Padova y Nápoles)
TER10100E0280231	Terreno	2.533.757	Lote E-5 (etapa Verona)
		12.006.601	

19. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Una composición de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 era como sigue:

	2019	2018
Proveedores (1):		
Proveedores	131.587	499.707
Provisiones por avances de obra no facturados		266.959
Compañías relacionadas (nota 15)	35.181	
	166.768	1.084.260
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (nota 15)	290.605	310.605
Anticipos de clientes (2)	6.110.974	8.162.416
Otras cuentas por pagar	183.306	154.802
	6.584.884	8.627.823
Total	6.751.652	9.712.183

- (1) La Compañía considera que los valores razonables de los proveedores comerciales corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía un plazo de pago de hasta 30 días por lo que las operaciones no incluyen financiamiento.
- (2) Corresponde a los montos recibidos de clientes por la adquisición de viviendas en los proyectos denominados Florencia, Bari y Génova, así como clientes cuyos contratos han sido resciliados. Un detalle de su composición es como sigue:

Detalle	2019					Total
	No asignados	Florencia	Bari	Génova	Turin	
Cuotas de entrada - reservas	8.155		2.754.984	1.884.417		4.647.556
Desembolsos bancarios			491.741	262.334		754.075
Minutas y gastos notariales			3.077	1.800		4.877
Clientes resciliados		62.486	415.878	192.060	34.042	704.466
Total	8.155	62.486	3.665.680	2.340.611	34.042	6.110.974

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Detalle	2018					
	No asignados	Florenzia	Bari	Génova	Turín	Total
Cuotas de entrada - reservas	17.400		3.083.043	3.268.843	35.171	6.404.257
Desembolsos bancarios			555.396	811.217	10.065	1.376.680
Minutas y gastos notariales			2.341	4.842		7.183
Clientes rescitados		70.899	158.438	107.749	37.210	374.296
Total	17.400	70.899	3.799.220	4.192.451	82.446	8.162.416

20. Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de la composición de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019	2018
Obligaciones financiadas por el SRI (1)	225.067	117.747
Impuesto a la renta personal	851	2.382
Retenciones a la en fuente por impuesto a la renta	16.784	14.470
Iva por pagar		4.502
Retenciones a la en fuente por IVA	12.634	8.476
Total	255.336	147.577

Un movimiento de las obligaciones financiadas por el Servicio de Rentas Internas por anticipo de impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2019 y 2018, era como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	117.747	99.630
Anticipos financiados (1)	235.230	198.146
Pagos efectuados	(527.961)	(99.630)
Clasificación porción corriente (no corriente)	(50.083)	(80.399)
Total	225.067	117.747

- (1) En esta cuenta se mantienen las obligaciones que la Compañía posee por el pago de los anticipos de impuesto a la renta del año 2019, las cuales han sido financiadas con el Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante acuerdos que se detallan a continuación:

Acuerdo	Fecha	2019	
		Vencimiento	Saldo
3303555	19/08/2019	19/08/2021	47.046
3309542	09/09/2019	09/09/2021	47.046
(*)	09/09/2019	09/09/2021	47.046
3318879	25/11/2019	25/11/2021	47.046
3324917	07/01/2019	07/01/2021	47.046
Total			235.230

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

(*) La compañía aún no ha recibido la aprobación del convenio de pago del anticipo del mes de septiembre solicitado en el 19 de noviembre del 2019; sin embargo, se han hecho pagos parciales en el 2020 por USD\$ 38.733.

<u>Acuerdo</u>	<u>Fecha</u>	<u>2018</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>
2223909	17/8/2017	17/8/2019	24.053
2497916	27/10/2016	27/10/2019	30.066
3174511	25/9/2018	25/9/2020	70.773
3207708	22/10/2018	22/10/2020	73.254
Total			198.146

21. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(120.712)	(2.105)
Menos: Ingresos exentos		(50.000)
Más: Gastos no deducibles	80.086	593.043
Base imponible para cálculo del impuesto a la renta	(40.626)	540.938
 Impuesto a la renta causado		198.695
 Menos:		
Anticipo al impuesto a la renta financiado		(198.571)
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta		(124)
Crédito tributario a favor de la Compañía	-	-

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 25% caso contrario deberá aplicar la tasa del 28% (25% en el 2018 caso contrario la tarifa 28%). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

El gasto por impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se encontraba compuesto como sigue:

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

	2019	2018
Gasto impuesto a la renta corriente causado		198.695
Ingreso por impuesto a la renta diferido	(267.476)	(4.074)
Total	(267.476)	194.621

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía ha identificado partidas que generan dicho impuesto cuyo detalle es como sigue:

Concepto	2019			
	Saldo al comienzo del año	Crédito tributario	Reconocido en el resultado	Saldo al final del año
<i>Activos por impuestos diferidos:</i>				
Pérdidas tributarias			267.476	267.476
Jubilación patronal y desahucio	4.074			4.074
Crédito tributario por anticipo impuesto a la renta pagado (1)		235.233		235.233
Total	4.074	235.233	267.476	506.783

Concepto	2018			
	Saldo al comienzo del año	Compensado Fideicomiso Bay Park	Reconocido en el resultado	Saldo al final del año
<i>Activos por impuestos diferidos:</i>				
Pérdidas tributarias	6.257	(6.257)		-
Jubilación patronal y desahucio			4.074	4.074
Total	6.257	(6.257)	4.074	4.074

(1) Representa el crédito tributario de impuesto a la renta originado por el anticipo de impuesto a la renta pagado, el cual es recuperable mediante la compensación con el impuesto a la renta causado del período corriente o de los tres períodos impositivos futuros, o mediante reclamo previa presentación de la respectiva solicitud al Servicio de Rentas Internas.

c) Posiciones tributarias inciertas

Tal como se detalla en la nota 4 (a) a partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplica la CINIIF 23 "La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias".

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

En el Ecuador puede no quedar clara la forma en que se aplica la legislación fiscal a una transacción o circunstancia concreta, ya que las mismas pueden no ser conocidas hasta que la autoridad fiscal correspondiente tome una decisión futura, por lo cual esta decisión puede afectar la contabilización de los activos y/o pasivos por impuestos diferidos o corrientes.

d) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, debido a que las transacciones con Compañías relacionadas locales no superan los US\$ 3.000.000, la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

e) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2017 al 2019.

f) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" mediante la cual se

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Contribución única y temporal

Contribución única y temporal pagadera hasta el 31 de marzo de cada año, que será calculada sobre el total de ingresos gravados incluidos en la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2018, iguales o superiores a US\$1 millón bajo el siguiente esquema:

Ingresos desde	Ingresos hasta	Porcentaje
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.001	10.000.000	0,15%
10.000.001	En adelante	0,20%

La contribución no podrá ser superior al 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018, ni será utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación de otros impuestos.

Dividendos

- Los dividendos pagados al exterior a sociedades y personas naturales extranjeras estarán gravadas con el impuesto a la renta y sujetos a la retención en la fuente del 10% (14% cuando sean paraísos fiscales).
- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.
- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.
- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.
- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Ingresos exentos

- Los pagos parciales por rendimientos financieros en un período menor a 360 días serán considerados exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.
- Serán ingresos exentos aquellos derivados directa y exclusivamente de la ejecución de proyectos financieros en su totalidad con créditos o fondos,

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

ambos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno; percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

Deducciones en gastos financieros

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, por créditos otorgados de manera directa o indirecta por partes relacionadas el monto de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.
- Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.
- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Deducciones adicionales

- Se deducirán con el 50% adicional los seguros de crédito contratados para la exportación, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de esta ley.
- Se deducirán el 100% adicional los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora o competente en la materia.

Anticipo de impuesto a la renta

Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta; pudiendo anticiparse de forma voluntaria el impuesto equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el año anterior menos retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Retenciones en la fuente

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

Impuesto a la salida de divisas

- Se rebaja el requisito del plazo de crédito a 180 días para que los créditos al exterior, inversiones y rendimientos financieros estén exonerados de ISD.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

- Los pagos de dividendos a sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el exterior cuando estén domiciliados en paraísos fiscales estarán exonerados del pago del ISD, no aplicable cuando dichos contribuyentes sean accionistas dentro de la cadena de propiedad de la compañía que reparte dividendos.
- Los pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital relacionados con:
 - Inversiones provenientes del exterior ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
 - Valores emitidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador que hubieren sido adquiridas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones productivas.
 - Depósitos a plazo o inversiones con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

Estarán gravados con ISD los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre préstamos generados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

22. Obligaciones por beneficios post-empleo

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

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

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

Obligación por Beneficios Post- Empleo

Un detalle de la composición de los pasivos por obligaciones por beneficio post-empleo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

	2019	2018
Jubilación Patronal	42.639	42.639
Desahucio	13.365	18.852
Total	55.994	61.491

23. Patrimonio

Capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estaba conformado como sigue:

Razón social	País	% Participación	Capital
Proadser S.A.	Ecuador	63,50%	317.500
Kaevland S.A.	Ecuador	26,50%	132.500
Renacent C. Ltda.	Ecuador	10,00%	50.000
		100,00%	500.000

24. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

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

2019				
	Saldo al inicio	Flujo de efectivo	Provisión Interés	Saldo al final
Obligaciones financieras (nota 18)	9.559.310	6.402.891	165.258	16.127.459
Partes relacionadas (nota 14)	14.012.639	17.223	638.814	14.668.676
Total	23.571.949	6.420.114	804.072	30.796.135

2018				
	Saldo al inicio	Flujo de efectivo	Provisión Interés	Saldo al final
Obligaciones financieras (nota 18)	16.513.680	(6.969.126)	14.758	9.559.310
Partes relacionadas (nota 14)	12.751.244	642.601	618.794	14.012.639
Total	29.264.924	(6.326.527)	633.552	23.571.949

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

25. Compromisos

Clientes

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tiene firmados varios contratos para la venta de viviendas terminadas por las etapas, Bari (57) y Génova (164).

Fideicomiso Inmobiliario Bay Park

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

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

Mediante comunicado de fecha 16 de octubre de 2018 y recibida por FIDEVAL S.A. el 22 de noviembre de 2018 el constituyente del fideicomiso solicitó la liquidación del Fideicomiso BAY PARK, a partir de lo cual se han realizado las gestiones correspondientes para dar inicio al proceso de liquidación.

Con fecha 14 de marzo de 2019, mediante escritura pública No. 201909011002P00369 se suscribió el estatuto de terminación y liquidación del fideicomiso mercantil ente FIDEVAL Administradora de Fondos y fideicomisos y la compañía Desarrollo de vivienda sociales S. A. DEVISO.

Fideicomisos de flujos Génova 1 y 2 – Produbanco

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

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

Con fecha 11 de noviembre de 2019, mediante escritura pública No. 20191701006P06292 se suscribió el estatuto de terminación y liquidación del fideicomiso mercantil "FIDEICOMISO FLUJOS GENOVA 1- PRODUBANCO" ente FIDEVAL Administradora de Fondos y fideicomisos y la compañía Desarrollo de vivienda sociales S. A. DEVISO.

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

Fideicomiso Mercantil Amagua

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 ha sido restituido un total de US\$ 73.323, de la siguiente manera:

<u>Año</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo</u>
2011		84.559
2014	14.063	70.496
2015	13.973	56.523
2016	11.550	44.973
2017	12.329	32.643
2018	12.410	20.233
2019	6.997	11.236
Total	73.323	

Encargo Fiduciario Bari

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

Convenios de pago Servicio de Rentas Internas

Al 31 de diciembre la Compañía efectuó convenios de pago en relación al anticipo determinado en el año 2018, mismo que se detallan a continuación:

<u>Acuerdo</u>	<u>Fecha</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>
3324917	07/01/2019	07/01/2021	47.046
3303865	19/08/2019	19/08/2021	47.046
3309542	09/09/2019	09/09/2021	47.046
3318679	25/11/2019	25/11/2021	47.046
Total			188.184

Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso

26. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus **COVID-19** ha impactado severamente a muchas economías locales alrededor del mundo. En muchos países, incluido el Ecuador, los negocios han sido forzados a cerrar o limitar sus operaciones por largos o indefinidos periodos de tiempo. Las medidas tomadas para contener el virus incluyen restricción de viajes, cuarentenas, distanciamiento social y cierre de servicios no esenciales, lo que ha ocasionado una paralización de los negocios a nivel mundial, resultando en una desaceleración de la economía. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de **COVID-19**, así como la efectividad de las medidas del Gobierno, no pueden ser establecidas confiablemente a la fecha de este informe. Por lo que no es posible estimar la duración y la magnitud de las consecuencias, así como el impacto de estas en la posición financiera y los resultados de la Compañía para periodos futuros.

27. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados por la Administración con fecha 29 de julio del 2020; y, serán aprobados de manera definitiva por la junta de accionistas de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de constitución de la Compañía aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Carlos Macías Alcívar
Gerente General



Maritza Sorhoza Funes
Contador General

