

CORPEVIN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

CORPEVIN S.A.

CONTENIDO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujo de efectivo - Método directo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

NTAA Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento

USD Dólares Estadounidenses

SRI Servicio de Rentas Internas

NEC Norma Ecuatoriana de Contabilidad

IVA Impuesto al Valor Agregado

EsRoBross Cía. Ltda.
Compañía Registrada en Ecuador
Calle Pinar, 740-1, Ofi. 401
Teléfono: 011 2511 0000
Guayaquil - Ecuador

EsRoBross, Pinariego 4to P.
Ofi. 20
Teléfono: 011 2511 4
Guayaquil - Ecuador
www.esrobross.com
www.esrobross.com

CORPEVIN S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA****31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas de
CORPEVIN S.A.

CONTENIDO

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos efectuado el **Informe de los auditores independientes** de los adjuntos de CORPEVIN S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, **Estados de situación financiera** los años terminados en esos fechas, así como el resumen de políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

Estados de resultados integrales

Responsabilidad de la administración de la Compañía

Estados de cambios en el patrimonio

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES). Esta

responsabilidad incluye el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación de los estados de situación financiera que no estén afectados por distorsiones significativas, sea por fraude o error.

El auditor no es responsable de la preparación de políticas contables aplicadas y la elaboración de estados financieros de acuerdo con las circunstancias.

Estados de flujos de efectivo – Método directo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIAA	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
USD	Dólares Estadounidenses
SRI	Servicio de Rentas Internas
NEC	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
IVA	Impuesto al Valor Agregado

(Continúa)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
CORPEVIN S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos efectuado la auditoría a los estados de situación financiera adjuntos de CORPEVIN S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la compañía

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados de situación financiera de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados de situación financiera adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados de situación financiera están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados de situación financiera. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados de situación financiera no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

(Continúa)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Una auditoría incluye también la evaluación de si las normas internacionales de contabilidad utilizadas y si las estimaciones contables relevantes hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados de situación financiera.

Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión

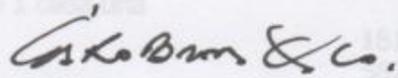
En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los estados de situación financiera arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CORPEVIN S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011, su desempeño financiero y los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES).

Énfasis

Los estados de situación financiera adjuntos del ejercicio 2012, son los primeros que la Compañía prepara aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) adoptadas por la República del Ecuador, que requieren, con carácter general, que los estados de situación financiera presenten información comparativa; además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio 2011 difieren de las contenidas en nuestro informe de auditoría, emitido el 31 de mayo del 2012, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos nuestra opinión sin salvedades.

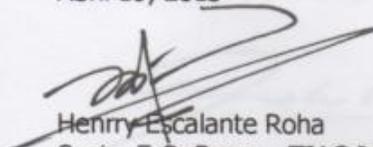
Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de CORPEVIN S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012, se emite por separado.



RNAE - No. 476

Abril 19, 2013



Henry Escalante Roha
Socio, EsRoBross – TIAG International
Registro No. 11145

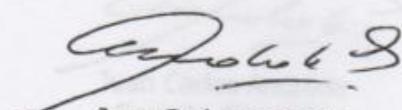
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA (NIIF)

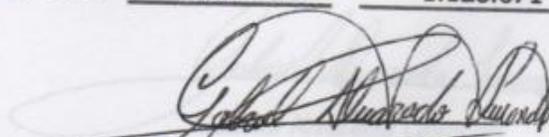
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
INGRESOS		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.074	0
Activos financieros a valor razonable (Nota B)	293.051	272.810
Activos por impuestos corrientes	210	0
	302.335	272.810
Activo no corriente:		
Propiedades de inversión (Nota C)	1.474.753	439.245
Vehículos, maquinaria y equipos (Nota D)	66.062	86.686
Activos financieros a largo plazo (Nota E)	143.740	329.330
	1.684.555	855.261
Total activos	1.986.890	1.128.071

PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo corriente:		
Préstamos bancarios (Nota F)	46.596	67.780
Pasivos financieros a valor razonable (Nota G)	37.777	1.096
Pasivos por impuestos corrientes	80	985
Gastos acumulados por pagar (Nota H)	9.924	8.032
	94.377	77.893
Pasivo no corriente:		
Pasivos financieros a largo plazo (Nota I)	1.086.861	1.006.541
Reserva Jubilación patronal y desahucio (Nota J)	6.716	0
Participación de los accionistas:		
Acciones comunes, 800 a USD 1 cada una	800	800
Aporte futura capitalización	181.200	1.200
Reserva de capital	562.752	0
Utilidades retenidas	54.184	41.637
	798.936	43.637
Total pasivo y participación de los accionistas	1.986.890	1.128.071


 Juan Carlos Andrade
 Gerente General

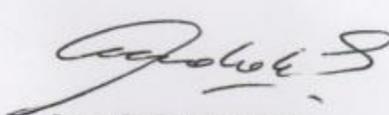

 Gabriel Alvarado Lavanda
 Contador

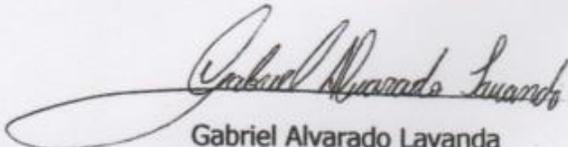
Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES (NIIF)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de	
	2012	2011
INGRESOS		
Ventas de terrenos	0	249.320
Alícuotas por expensas	50.865	0
	50.865	249.320
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
Costo de ventas	0	158.443
Gasto de ventas	6.836	18.725
Gasto de administración	22.737	30.510
Impuesto al Valor Agregado cargado a gasto	1.102	5.491
Gasto no deducible	0	1.324
	30.674	214.493
UTILIDAD OPERACIONAL DE OPERACIONES CONTINUAS	20.191	34.827
OTROS INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES		
Gastos financieros y otros	5.844	5.926
Otros ingresos	4.824	5.553
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	19.171	34.454
Participación trabajadores (Nota L)	2.876	5.168
Impuesto a la renta (Nota M)	3.748	7.346
UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS	12.547	21.940


 Juan Carlos Andrade
 Gerente General

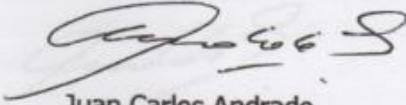

 Gabriel Alvarado Lavanda
 Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES (NIIF), CONTINUACIÓN

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
Acciones comunes	2012	2011
UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS, ATRIBUIBLES A:		
Accionistas mayoritarios	12.531	21.912
Accionistas minoritarios	16	28
	12.547	21.940
UTILIDAD POR ACCIÓN:		
Acciones comunes, básica por acción	15.68	27.42



Juan Carlos Andrade
Gerente General



Gabriel Alvarado Lavanda
Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

CORPEVIN S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Aporte futura capitalización	Reserva de Capital	Reserva Legal	Utilidades retenidas Ganancias Acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero del 2011	800	1,200	0	0	19,697	19,697
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	21,940	21,940
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	1,200	0	0	41,637	41,637
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	12,547	12,547
Ajustes NIIF, neto	0	0	562,752	0	0	0
Apropiación de cuentas por pagar	0	180,000	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	181,200	562,752	0	54,184	54,184

Juan Carlos Andrade

Juan Carlos Andrade
Gerente General

Gabriel Alvarado Lavanda

Gabriel Alvarado Lavanda
Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

CORPEVIN S.A.

ESTADO ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO (NIIF) UNIÓN

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	966.265	597.988
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>926.535</u>	<u>487.145</u>
	39.730	110.843
Impuesto a la renta pagado	3.748	9.384
Pago de utilidades trabajadores	<u>5.168</u>	<u>4.368</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	30.814	97.091
Flujo de efectivo en las actividades de inversión		
Adiciones en propiedades y equipos	<u>(1.610)</u>	<u>(62.999)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(1.610)	(62.999)
Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento		
Aumento en propiedades de inversión	(20.130)	75.566
Disminución Financiamiento de accionistas	<u>0</u>	<u>(143.179)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(20.130)	(67.613)
Aumento (Disminución) neta de efectivo	9.074	(33.521)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	<u>0</u>	<u>33.521</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	<u>9.074</u>	<u>0</u>

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

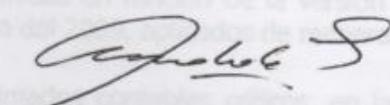
Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

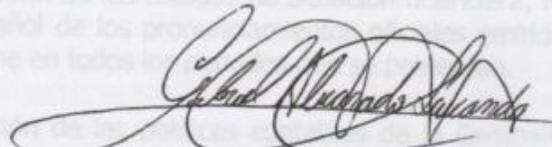
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO (NIIF), CONTINUACIÓN

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POSICIONES	31 de diciembre de	
	2012	2011
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Utilidad neta de operaciones continuas	12.547	21.940
Más gastos que no corresponden a desembolsos de efectivo:		
Depreciación	22.234	17.057
	<u>34.781</u>	<u>38.997</u>
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
Aumento en activos financieros a valor razonable	(20.353)	0
Aumento en activos por impuestos corrientes	(98)	0
Aumento en gastos anticipados	1.892	33.536
(Disminución) Aumento en préstamo bancario	(21.184)	43.339
Aumento (Disminución) en pasivos financieros	36.681	(15.573)
Disminución en pasivos acumulados	(905)	(3.208)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>30.814</u>	<u>97.091</u>


 Juan Carlos Andrade
 Gerente General


 Gabriel Alvarado Lavanda
 Contador

Las estimaciones y juicios subjetivos se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

CORPEVIN S.A., (La Compañía) fue constituida el 11 de septiembre del 2007 en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas. Su objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Preparación de los estados de situación financiera, los estados de situación financiera anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, Los estados de situación financiera de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) al 31 de diciembre del 2011, y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados como parte del proceso de convergencia a NIIF por el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los estados de situación financiera de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados de situación financiera, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos en julio del 2009, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Estimados contables críticos, en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

(Continúa)

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes, los activos y pasivos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos instrumentos financieros se incluyen en activos y pasivos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos y pasivos corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos, considerado como equivalentes al efectivo todas aquellas inversiones que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja con vencimiento inferior a 90 días y cuyo riesgo de cambios en su valor es poco significativo, estas inversiones se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados, importe que es similar a su valor de mercado. Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, los efectivos equivalentes consisten en disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

Documentos y cuentas por cobrar, corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar copropietarios se reconocen por el importe de los contratos de promesa de compra - venta de terrenos urbanizados y de viviendas, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del copropietario.

Los contratos de promesa de compra - venta de terrenos urbanizados y de viviendas se contabiliza como cuenta por cobrar a largo plazo, registrándose a su vez un pasivo diferido por el mismo valor. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de clientes. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan. La compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Propiedades de inversión, se presentan a su valor razonable, las mejoras importantes son capitalizadas, los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados como gastos de operaciones en la medida en que se incurren.

(Continúa)

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Provisiones, las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Anticipos de copropietarios, la Compañía mantiene la política de recibir abonos de copropietarios, aplicables a los contratos de promesa de compra – venta de terrenos urbanizados y de viviendas. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de copropietarios. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Ingresos y gastos, los ingresos son reconocidos en función que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser fácilmente identificados. El criterio específico de reconocimiento debe también ser realizado antes de que el ingreso sea reconocido.

Los ingresos por venta de terrenos y construcción de viviendas son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han pasado al comprador. La Compañía reconoce ingresos por venta de terrenos, construcción de viviendas, intereses de financiamiento y alcúotas de mantenimiento, con base al contrato de compra – venta previamente suscrito, sobre la base de acumulado o devengado.

Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Beneficios a los empleados, la Compañía no tiene pactado con su personal Indemnización por años de servicio a todo evento, registrándose con cargo a los resultados integrales de cada ejercicio aquellas efectivamente pagadas de acuerdo a lo que establece el Código del Trabajo.

(Continúa)

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Información por segmentos, Aunque las NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) no requiere su cumplimiento, la Compañía presenta la información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los accionistas de la Compañía, en relación a materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones, de acuerdo a lo indicado en IFRS 8 "Información financiera por segmentos". Los segmentos operativos de la Compañía incluyen las actividades de ventas terrenos, alícuotas por expensas y otros.

Provisiones, las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Reconocimiento de impuestos diferidos: Las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no han significado la determinación de diferencias temporarias.

Principales riesgos que enfrenta la Compañía:

Riesgo de crédito, la Compañía está expuesta a riesgo de crédito principalmente por sus actividades operacionales (cuentas por cobrar) y por sus actividades financieras (depósitos y uso de instrumentos financieros varios). El riesgo asociado a clientes se monitorea permanentemente por medio de controles establecidos en políticas de administración de riesgo de clientes individuales, tanto al momento de la venta de viviendas como en el ciclo de facturación de los mismos, suspendiendo tanto el servicio como la facturación ante documentos vencidos.

En particular, el riesgo de la cartera de clientes se controla principalmente mediante la provisión de cuentas incobrables, que se define como la cartera con más de 90 días de vencimiento. Esta provisión asegura que el riesgo de incobrabilidad se mantenga bajo control, ya que los plazos involucrados permiten tomar oportunamente un conjunto adecuado de medidas de cobranza.

(Continúa)

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Riesgo de negocio, La Compañía está expuesta principalmente a:

1. La falta de materia prima (Cemento, hierro) por precios no competitivos.
2. Falta de financiamiento.

La falta de materia prima se puede evidenciar cuando los proveedores elevan los precios o cuando los grandes intermediarios acaparan los volúmenes producidos, encareciendo los precios para las pequeñas y medianas empresas. Así mismo, la falta de líneas de crédito destinadas especialmente al sector, hacen que se tenga que acceder a préstamos a tasas de financiamiento altas, lo que encarece los costos de operación.

El riesgo del negocio se controla principalmente mediante la previsión y puesta en marcha de un plan operacional anual que considera estos riesgos y asegura que los mismos se mantengan bajo control.

Riesgo de Mercado, el riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos que pueden variar de manera que afecten significativamente a la Compañía. Estos incluyen la tasa de interés, el marco regulatorio, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la Compañía.

Tasas de interés: no representa un riesgo significativo para la Compañía, ya que los préstamos por financiamiento provienen de créditos externos a tasas competitivas.

Condiciones Macroeconómicas: El crecimiento de la economía ecuatoriana tiene un efecto directo sobre los instrumentos de la Compañía. En efecto, en períodos de bajo crecimiento (o recesión), alta inflación o desempleo, algunas variables clave del negocios, como son las ventas, morosidad, incobrables y precio de las viviendas, se ven afectadas. Este riesgo se controla principalmente mediante la previsión y puesta en marcha de un plan operacional anual que considera este riesgo y asegura que se mantengan bajo control.

Cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la edición en español 2010 de las NIIF, incluyen las siguientes NIIF que no han sido aplicadas por la Compañía.

NIIF 9.- Instrumentos Financieros, se emitió en noviembre del 2009 y establece las normas para la información financiera sobre activos financieros de forma que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de sus importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la Compañía. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013. Se permite su aplicación anticipada.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

NIIF 10.- Estados Financieros Consolidados, se emitió en mayo del 2011 y establece un modelo de consolidación que integra los principios de la Norma Internacional de Contabilidad 27 y SIC 12, esta norma pretende dar orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde ello es difícil de evaluar. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

NIIF 11.- Negocios Conjuntos, se emitió en mayo del 2011 y aborda las inconsistencias en los informes de negocios conjuntos, establece un principio claro que es aplicable a la contabilización de todos los acuerdos conjuntos al exigir un único método para dar cuenta de las participaciones en entidades controladas de forma conjunta. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

NIIF 12.- Revelaciones de interés en otras entidades, se emitió en mayo del 2011 y pretende exigir requisitos de información para todas las formas de participación en otras entidades, incluida las entidades controladas de forma conjunta y las asociadas, los vehículos de propósito especial y otras formas de inversión que están fuera del balance. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

NIIF 13.- Medición del valor Razonable, se emitió en mayo del 2011 y establece el marco para medir el valor razonable y se aplica cuando otra NIIF requiera o permita. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

Vehículos, maquinaria y equipos, se muestran al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta en función de los años de vida útil estimada, así:

	Tasa anual de depreciación (%)
Maquinaria y equipos	10
Vehículos	20
Muebles y enseres	10

(Continúa)

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA C – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Deterioro del valor de activos no corrientes, en cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuesto y son ajustados por el riesgo país y riesgo del negocio correspondiente. Para el período 2011 no se realizaron ajustes por deterioro.

NOTA B – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE:

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2012	2011
Vehículos	45.034		
Copropietarios (1)	0	286.939	272.810
Menos, provisión créditos incobrables	63.000	0	0
	111.034	286.939	272.810
Otros		6.112	0
	(24.340)	293.051	272.810
	86.694		

(1) Corresponde al importe por cobrar a corto plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos en la urbanización Altos de Olón, primera etapa.

La compañía hizo un análisis de su cartera de copropietarios de corto y largo plazo, en dicho análisis, determinó que no existe reserva para créditos incobrables para el año 2012.

	2012	2011
Copropietarios (1)	138.019	255.958
Compañía relacionada (2)	7.721	
	143.740	

(Continúa)

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA C – PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2011	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2012
Terrenos urbanizados	389.042	575.174	964.216
Terrenos no urbanizados	0	455.796	455.796
Relleno de terreno	50.203	4.538	54.741
Total	439.245	1.035.508	1.474.753

Al 31 de diciembre del 2012, las propiedades de inversión, incluyen el avalúo efectuado por peritos independientes para determinar el valor presente de tales activos.

Las propiedades de inversión están ubicadas en la Parroquia de Olón, en la urbanización Altos de Olón, primera etapa.

NOTA D – VEHÍCULOS, MAQUINARIA Y EQUIPOS:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2011	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2012
Vehículos	48.034	0	48.034
Muebles y enseres	0	1.610	1.610
Maquinarias y equipos	63.000	0	63.000
Total	111.034	1.610	112.644
Depreciación acumulada	(24.348)	(22.234)	(46.582)
Total	86.686	(20.624)	66.062

Al 31 de diciembre del 2012, la depreciación con cargo a los resultados del ejercicio fue de USD 17.057, (USD 17.057 en 2011).

NOTA E– ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de 2012	2011
Copropietarios (1)	136.019	255.559
Compañía relacionada (2)	7.721	73.771
Total	143.740	329.330

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA E- ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO: (Continuación)

- (1) Corresponde al importe por cobrar a largo plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos en la urbanización Altos de Olón, I etapa.
- (2) Préstamo efectuado a Dimecrons S.A., para financiamiento de capital de trabajo. Este financiamiento no genera intereses y no tiene plazo de vencimiento.

NOTA F- PRÉSTAMOS BANCARIOS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Banco Bolivariano:		
Sobregiro bancario	0	17.208
Préstamo Hipotecario (1)	46.596	50.572
	<u>46.596</u>	<u>67.780</u>

(1) Al 11.08% de interés y con vencimiento en enero de 2014.

NOTA G- PASIVO FINANCIERO A VALOR RAZONABLE:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Proveedores	120	45
Otros	37.657	1.051
	<u>37.777</u>	<u>1.096</u>

NOTA H- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Beneficios sociales	3.811	1.898
Aporte al IESS	780	207
Nómina por pagar	2.457	759
15% participación trabajadores	2.876	5.168
	<u>9.924</u>	<u>8.032</u>

(Continúa)

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA I – PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Accionistas (1)	225.894	203.886
Anticipos de clientes (2)	438.008	274.398
Ventas diferidas (3)	422.958	528.257
	<u>1.086.861</u>	<u>1.006.541</u>

(1) Préstamo efectuado para financiamiento de capital de trabajo, este financiamiento no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.

(2) Corresponde a abonos iniciales y pagos periódicos de los copropietarios establecidos en los contratos de promesa de compra – venta de terrenos.

(3) Corresponde al registro de la promesa de compra – venta de terrenos, cuya contrapartida es la cuenta por cobrar a corto y largo plazo.

NOTA J – RESERVA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Jubilación patronal	5.831	0
Desahucio	885	0
	<u>6.716</u>	<u>0</u>

Todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a la jubilación patronal, beneficio que de acuerdo a lo establecido en el Código del Trabajo se determina en base a los años de servicio y al promedio de la remuneración anual percibida por los empleados en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, el Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termina por desahucio la Compañía bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. La Compañía establece reservas para el beneficio de jubilación patronal y desahucio, en base a cálculos elaborados por la administración.

NOTA H – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha sido revisada por los servicios fiscales.

(Continúa)

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA K – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2011, el capital pagado está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una.

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva Legal no puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Utilidades retenidas: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

NOTA L – PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

NOTA M – IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 23% (24% en 2011) sobre la utilidad gravable anual. Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Utilidad según libros	19.171	34.454
Más, gastos no deducibles	0	1.324
Menos, participación trabajadores	2.876	5.168
Utilidad gravable	16.295	30.610
Impuesto causado	3.748	7.346
Anticipo calculado de impuesto	3.695	6.336
Pago definitivo de impuesto a la renta	3.748	7.346

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento y sus reformas, desde el año 2010, cuando el Impuesto a la Renta Causado sea menor que el Anticipo Calculado, este último se convierte en pago definitivo de Impuesto a la Renta y por ende el que deberá ser considerado para la liquidación del impuesto.

NOTA N – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA O – MOVIMIENTO DE PROVISIONES:

	Saldos al Inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final del año
Depreciaciones	24.348	22.234	0	46.582
Beneficios sociales 15% trabajadores	1.898	10.503	8.590	3.811
	5.168	2.876	5.168	2.876
	<u>31.414</u>	<u>35.613</u>	<u>13.758</u>	<u>53.269</u>

NOTA P – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Al 31 de diciembre del 2011, las partes vinculadas con la cual la Compañía realizó transacciones son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Dimecrons S.A. (1)		
Cuentas por Cobrar - Financiamiento de capital de trabajo	<u>7.721</u>	<u>73.771</u>
Andrade Puig Carlos (2)		
Cuentas por pagar - Financiamiento de capital de trabajo	<u>225.894</u>	<u>0</u>
Andrade Espinel Álvaro (2)		
Cuentas por pagar - Financiamiento de capital de trabajo	<u>0</u>	<u>203.886</u>

- (1) Compañía relacionada y vinculada por parentesco.
- (2) Compañía relacionada y vinculada por accionistas comunes.

De requerirlo el Servicio de Rentas Internas, la Compañía debe realizar un Estudio Integral de Precios de Transferencia, con el propósito de comprobar la correspondencia con el principio de plena competencia en las transacciones efectuadas con sus partes vinculadas.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA Q – CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE CONTROL INTERNO:

Actualmente la Compañía viene llevando a cabo una serie de actividades dentro de un plan de mejoras para asegurar que las observaciones al control interno emitidas por los auditores externos se implementen.

NOTA R– EVENTO SUBSECUENTE:

A la fecha de emisión de nuestro informe, no se han generado eventos importantes que en opinión de la administración de la Compañía, hubieren tenido efecto significativo e importante y que pudieran haber requerido ajustes o revelaciones en los estados financieros.