CORPEVIN S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CORPEVIN S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

INDICE	Páginas No.
Informe de los Auditores Independientes	3 - 6
Estados de situación financiera	7
Estados de resultado integral	8
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	9
Estados de flujos de efectivo	10 - 11
Notas a los estados financieros	12 - 25

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
CORPEVIN S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión con salvedades:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPEVIN S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros adjuntos.

En nuestra opinión, debido a los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo 2 (año 2017), párrafos 3 y 4 (año 2017 y 2016) y párrafo 5 (año 2016), de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades" de este informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CORPEVIN S.A.** al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y su flujo de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión con salvedades:

2. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía incluye en la cuenta de anticipos recibidos de clientes US\$. 131,180, correspondientes al año 2011, de cual no nos fue proporcionado información que permita efectuar análisis. Debido a lo comentado, no fue posible asegurarnos del saldo presentado en los estados financieros adjuntos a través de la aplicación de otros procedimientos de auditoría.
3. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía presenta como parte del costo de sus existencias de terrenos, casas y obras en proceso (nota 5), ajustes efectuados desde gastos administrativos y de ventas por US\$. 772,678 y US\$. 150,342, respectivamente. La Norma Internacional de Contabilidad No. 2 (Inventarios), establece los pagos que se consideran como parte del costo de los inventarios, sin embargo los desembolsos incurridos y ajustados por la Compañía, no contribuyen a proporcionar a las mismas condiciones específicas para generar beneficios económicos futuros, consecuentemente deben reconocerse como costos excluidos y registrarse como gastos del año. En razón de lo comentado y a la información proporcionada por la Compañía, los activos y gastos se encuentran aumentados y disminuidos.
4. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no nos proporcionó información respecto a los ajustes efectuados durante su etapa de transición de Normas Ecuatoriana de Contabilidad "NEC" a "NIIF Completas", que acuerdo a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, tuvo que haber aplicado. En razón a lo comentado, no fue posible asegurarnos del cumplimiento de esta disposición legal a través de la aplicación de otros procedimientos de auditoría.
5. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía realizó compensaciones de saldos de cuentas por cobrar y pagar que corresponden a transferencias de existencias por US\$. 3,035,290 (nota 5), propiedades por US\$. 231,045 (nota 6) y por préstamos por US\$. 688,660, de los cuales no nos fue proporcionada la documentación soporte. Debido a lo comentado, no fue posible asegurarnos del saldo presentado en los estados financieros adjuntos a través de la aplicación de otros procedimientos de auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

CORPEVIN S.A.

Página 2

Fundamentos de la opinión con salvedades: (Continuación)

6. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Énfasis:

7. Al 31 de diciembre de 2017, los estados financieros adjuntos presentan capital de trabajo negativo por US\$. 518,182 y la Administración de la Compañía, admite que es una situación difícil, no obstante considera que ha implementado un continuo proceso de mejoras, además de controlar desembolsos con prácticas de ahorro, plan con el cual se cumplió con todas las obligaciones adquiridas, y permitirá seguir operando a pesar de la difícil condición financiera actual del sector.

Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:

8. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

CORPEVIN S.A.

Página 3

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros: **(Continuación)**

incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

10. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y artículo No. 279 de su Reglamento de Aplicación de **CORPEVIN S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, y el Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

CORPEVIN S.A.

Página 4

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios: (Continuación)

CORPEVIN S.A., determinados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 679 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **CORPEVIN S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

MOORES ROWLAND ECUADOR CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Mayo 8 de 2018
Guayaquil - Ecuador

CPA. Jorge God Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

CORPEVIN S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2017	2016
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	19,872	206,015
4	Activos financieros	128,880	12,425
5	Existencias	6,368,893	5,529,743
	Activos por impuestos corrientes	1,243	0
6	Servicios y otros pagos por anticipados	126,211	11,762
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	6,645,099	5,759,945
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
7	Propiedades, neto	1,660,456	294,304
8	Activos financieros a largo plazo	22,247	667,269
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,682,703	961,573
	TOTAL ACTIVOS	8,327,802	6,721,518
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
9	Pasivos financieros	7,050,085	5,663,753
10	Otras obligaciones corrientes	113,196	52,795
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	7,163,281	5,716,549
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
11	Pasivos financieros a largo plazo	275,715	275,715
12	Provisiones por beneficios a empleados	1,570	1,570
	TOTAL PASIVOS	7,440,566	5,993,833
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
13	Capital social	800	800
	Resultados acumulados	886,436	726,885
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	887,236	727,685
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	8,327,802	6,721,518

Ver notas a los estados financieros

CORPEVIN S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en Dólares)**

Notas	2017	2016
INGRESOS:		
14 Ventas de bienes	956,652	1,207,695
15 Otros ingresos	<u>386,759</u>	<u>405,834</u>
TOTAL	1,343,411	1,613,529
16 (-) COSTO DE VENTAS	<u>391,568</u>	<u>602,202</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>951,843</u>	<u>1,011,327</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
17 (-) Gastos de administración	431,916	474,063
18 (-) Gastos de ventas	<u>271,963</u>	<u>412,171</u>
TOTAL	<u>703,879</u>	<u>886,234</u>
OTROS EGRESOS:		
(-) Gastos financieros	1,088	10,262
(-) Otros gastos	<u>419</u>	<u>10,157</u>
TOTAL	<u>1,507</u>	<u>20,419</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	246,457	104,674
19 MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(36,968)	(15,701)
19 MENOS: 22% IMPUESTO A LA RENTA	<u>(49,938)</u>	<u>(22,175)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>159,551</u>	<u>66,798</u>
13 UTILIDAD BÁSICA POR ACCION	<u>199,44</u>	<u>83,49</u>

Ver notas a los estados financieros

CORPEVIN S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
(Expresados en Dólares)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados Otros ajustes	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	181,200	567,898	92,169	842,067
Utilidad neta del ejercicio Reclasificación, nota 13	0	0	0	66,798	66,798
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800	(181,200)	0	0	(181,200)
Utilidad neta del ejercicio Reclasificación, nota 13	0	0	567,898	159,987	727,685
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	0	0	159,551	159,551
			567,898	0	0
Ver notas a los estados financieros		0		318,538	887,236

CORPEVIN S.A.
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en Dólares)**

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	2,348,142	1,994,405
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,483,640)	(2,377,704)
Otros ingresos y egresos, neto	(1,507)	345,620
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(137,005)	(37,680)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisiciones de activos fijos	(49,138)	771
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(49,138)	771
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones financieras	(0)	(50,000)
Cuentas por pagar accionistas	0	103,729
Otras cuentas por pagar	(0)	146,426)
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	0	(92,697)
Disminución neto del efectivo	(186,143)	(131,148)
Efectivo al inicio del año	206,015	337,163
Efectivo al final del año	19,872	206,015

Ver notas a los estados financieros

CORPEVIN S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en Dólares)**

	2017	2016
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	159,551	66,798
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Depreciación de activos fijos	51,381	53,067
Impuesto a la renta y participación de trabajadores en las utilidades	86,906	37,876
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(807,307)	(199,512)
Existencias	(871,671)	(255,643)
Activos por impuestos corrientes	(1,243)	306
Otros activos no corrientes	(0)	(269,276)
Servicios y otros pagos anticipados	(114,449)	(3,115)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	1,386,332	564,917
Otras obligaciones corrientes	(26,505)	(33,098)
Total ajustes	(296,556)	(104,478)
EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	(137,005)	(37,680)

Ver notas a los estados financieros