

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Operaciones, 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.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Preparación de los estados financieros, los estados financieros 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.

La preparación de los estados financieros 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 financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos al 1 de enero del 2010, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Las políticas, métodos contables y principios utilizados en la preparación de los estados financieros son los mismos que las aplicadas en los estados financieros del ejercicio 2013, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el 2014:

Normas emitidas pero aún no efectivas

Las normas e interpretaciones, aplicables a la compañía que se publicaron, pero que no están vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros individuales de la compañía, se describen a continuación. La compañía espera adoptar estas normas, de ser aplicable, cuando entren en vigencia.

NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

En julio de 2014, la IASB emitió la versión final de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" la cual recoge todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y todas las versiones previas de la NIIF 9.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro, y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 tiene vigencia para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2018, y se permite su adopción anticipada. Se permite la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria. Se permite la aplicación anticipada de las versiones previas de la aplicación anticipada de la NIIF 9 (2009, 2010 y 2013) si la fecha de la aplicación inicial es antes del 1 de febrero de 2015. Se espera que la adopción de la NIIF 9 no tenga un efecto significativo en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros de la compañía.

NIIF 15 "Ingresos de Contratos con Clientes"

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y estableció un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos que surgen de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso es reconocido por un monto que refleja la consideración contractual acordada con el cliente. Los principios en la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para medir y reconocer los ingresos.

La nueva norma sobre ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará a todos los requerimientos de reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Se requiere una aplicación retroactiva completa o modificada para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2017 y se permite la adopción anticipada. La compañía está evaluando el impacto de la NIIF 15 y planea adoptarla en la fecha requerida de su vigencia.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la compañía no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas e interpretaciones antes detalladas y en cualquier caso su aplicación será objeto de consideración por parte de la compañía una vez aprobadas.

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)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

Activos y pasivos financieros: La compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, empleados y anticipos a proveedores. Los pasivos financieros están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales.

La compañía clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Todos los activos y pasivos financieros reconocidos son medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

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.

Préstamos y otros pasivos financieros, los préstamos y otros pasivos con terceros y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a de acuerdo a tasa efectiva y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes cuando su plazo es inferior o igual a 12 meses y como pasivo no corrientes cuando su plazo es superior 12 meses.

Reconocimiento de ingresos y gastos, los ingresos son reconocidos cuando se prestan los servicios y en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la compañía y puedan ser confiablemente medidos, según lo establecido en la NIC 18. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

La compañía reconoce los ingresos cuando los servicios son prestados y se registran bajo deudores por ventas, los cuales son determinados a base de los contratos, facturas, precios y condiciones vigentes del ejercicio.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

Los ingresos de la compañía provienen principalmente por la venta de terrenos urbanizados y casas.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

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, Las propiedades de inversión corresponden a terrenos que se tienen para generar rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, posteriormente son valuadas a su valor razonable. El valor razonable al 31 de diciembre de 2013, se determinó con base en avalúo de perito independiente.

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

Anticipos de copropietarios, la compañía mantienen 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.

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.

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.

Costos asociados al proyecto: El reconocimiento de los costos asociados al proyecto es reconocido por el método de avance de obra, en base en la proporción física del contrato total ejecutado.

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, alcúotas por expensas y otros.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

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.

Riesgo de negocio, La compañía está expuesta principalmente a:

1. Falta de financiamiento.

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

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.

Beneficios a empleados de largo plazo: El valor presente de las provisiones para beneficios definidos a trabajadores a largo plazo depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece la NIC 19, por lo cual se utilizará el rendimiento de los bonos emitidos por el estado ecuatoriano. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

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)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

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 2014 no se realizaron ajustes por deterioro.

NOTA B – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Copropietarios (1)	371.229	296.368
Menos, provisión créditos incobrables	0	0
	<u>371.229</u>	<u>296.368</u>
Otros	5.627	97.911
	<u>376.856</u>	<u>394.279</u>

- (1) Corresponde al importe por cobrar a corto plazo de los 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 los años 2014 y 2013.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA C – PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2013	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2014
Terrenos urbanizados	964.216	1.190.580	2.154.796
Terrenos no urbanizados	707.515	(707.515)	0
Relleno de terreno	54.741	4.463	59.204
	<u>1.726.472</u>	<u>487.528</u>	<u>2.214.000</u>

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 2013	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2014
Terreno	0	14.108	14.108
Vehículos	48.035	0	48.035
Muebles y enseres	1.610	0	1.610
Maquinarias y equipos	63.000	0	63.000
	<u>112.645</u>	<u>14.108</u>	<u>126.753</u>
Depreciación acumulada	<u>(68.200)</u>	<u>(19.369)</u>	<u>(87.569)</u>
	<u>44.445</u>	<u>(5.261)</u>	<u>39.184</u>

Al 31 de diciembre del 2014, la depreciación con cargo al proyectos fue de USD 19.369, (USD 21.618 en 2013).

(Continúa)

CORPEVIN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA E— CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Copropietarios (1)	176.365	56.582
Compañías relacionadas: (2)		
Tensiolit S.A.	91.414	0
Schultzman Seguridad Cía. Ltda.	22.247	26.415
Andrade Puig Carlos	395	0
Dimecrons S.A.	8.321	0
	<u>122.377</u>	<u>26.415</u>
	<u>298.742</u>	<u>82.997</u>

- (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) Los préstamos efectuados a compañías relacionadas, no genera intereses y no tiene plazo de vencimiento.

NOTA F— OBLIGACIONES FINANCIERAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Banco Bolivariano:		
Sobregiro bancario	0	240
Préstamo Hipotecario (1)	0	27.403
	<u>0</u>	<u>27.643</u>

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

NOTA G— CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Proveedores	720	620
Otros	993	0
	<u>1.713</u>	<u>620</u>

(Continúa)

CORPEVIN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA H– OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Con la administración tributaria:		
Retenciones y otros	1.259	2.236
	<u>1.259</u>	<u>2.236</u>
Con la Seguridad social:		
Beneficios sociales	10.962	4.527
Aporte al IESS	2.432	1.918
	<u>13.394</u>	<u>6.445</u>
Con los trabajadores:		
Nómina por pagar	5.472	2.433
15% participación trabajadores	2.209	318
	<u>7.681</u>	<u>2.751</u>
	<u>22.334</u>	<u>11.432</u>

NOTA I – CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Accionistas (1)	586.370	179.161
Relacionadas – Dimecrons S.A. (2)	150.000	250.000
Anticipos de clientes (3)	882.906	627.459
Ventas diferidas (4)	547.594	352.950
	<u>2.166.870</u>	<u>1.409.570</u>

- (1) Préstamo efectuado para financiamiento de capital de trabajo, este financiamiento no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.
- (2) Adquisición de terrenos, no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.
- (3) Corresponden a abonos iniciales y pagos periódicos de los copropietarios establecidos en los contratos de promesa de compra – venta de terrenos.
- (4) Corresponden al registro de la promesa de compra – venta de terrenos, cuya contrapartida es la cuenta por cobrar a corto y largo plazo.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA J – BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Reserva para jubilación patronal:		
Saldo anterior	1.329	5.831
Mas provisión con cargo a gasto del año	0	0
Mas provisión con cargo a utilidades retenidas	0	0
Menos pagos y ajustes	0	4.502
	<u>1.329</u>	<u>1.329</u>
Reserva para desahucio:		
Saldo anterior	241	885
Mas provisión con cargo a gasto del año	0	0
Mas provisión con cargo a utilidades retenidas	0	0
Menos pagos	0	644
	<u>241</u>	<u>241</u>
	<u>1.570</u>	<u>1.570</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 en base a estudios elaborados por una firma independiente de actuarios consultores.

Al 31 de diciembre del 2014, la compañía no realizó el estudio actuarial de jubilación patronal.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA J – OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO: (continuación)

La siguiente tabla muestra la composición del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal.

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales - jubilados	0	0
Empleados activos con tiempo de servicio mayor a 25 años	0	0
Empleados activos con tiempo de servicio comprendido entre 10 a 20 años	0	0
Empleados activos con tiempo de servicios menor a 10 años	1.329	1.329
	<u>1.329</u>	<u>1.329</u>

NOTA K – GASTO DE VENTA:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Sueldos y Beneficios sociales	31.735	30.117
Aportes al IESS	8.088	9.470
Seguridad y Vigilancia	60.463	0
Otros	0	4.212
	<u>100.286</u>	<u>43.799</u>

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA M – IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 22% sobre la utilidad gravable anual. Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Utilidad según libros	14.727	2.123
Más, gastos no deducibles	705	533
Menos, participación trabajadores	2.209	318
(Pérdida) Utilidad gravable	13.223	2.338
Impuesto causado	2.909	514
Anticipo calculado de impuesto	9.580	8.178
Pago definitivo de impuesto a la renta	9.580	8.178

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 – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2014, el capital pagado está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una.

Accionistas:	No. De Acciones	% de Participación	Valor Nominal (USD)
INVERCASAS S.A.	799	99	799
Andrade Chiriboga Alvaro	1	1	1
	800	100,00	800

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA N – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS: (continuación)

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: De registrarse un saldo deudor en la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

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

NOTA O – REVISIÓN FISCAL:

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

NOTA P – MOVIMIENTO DE PROVISIONES:

	<u>Saldos al Inicio del año</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Depreciaciones	68.200	19.369	0	87.569
Beneficios sociales 15% trabajadores	4.527	39.495	33.060	10.962
	318	2.209	318	2.209
	<u>73.045</u>	<u>61,073</u>	<u>33.378</u>	<u>100.740</u>

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 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la compañía, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la compañía al 31 de diciembre del 2014.

Al 31 de diciembre del 2014, la compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 5 – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con partes vinculadas son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Dimecrons S.A. (1)		
Compra de terreno	0	250.000
Pago por compra de terreno	100.000	0
Saldos por Cobrar	8.321	8.321
	<u>108.321</u>	<u>258.040</u>
Tensiolit S.A. (2)		
Financiamiento dado para capital de trabajo	263.332	0
Préstamo recibido para capital de trabajo	170.533	0
Saldo por cobrar	91.414	0
	<u>525.279</u>	
Schultzman Seguridad Cía. Ltda. (1)		
Saldos por pagar	<u>22.247</u>	<u>0</u>
Andrade Espinel Aivaró (2)		
Financiamiento de capital de trabajo	<u>407.209</u>	<u>0</u>
Andrade Puig Carlos (2)		
Saldos por pagar	<u>179.161</u>	<u>179.161</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 FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA T- EVENTO SUBSECUENTE:

Reglamento de funcionamiento de las compañías inmobiliarias: En diciembre del 2013, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, expidió el reglamento de funcionamiento de las compañías inmobiliarias que realizan actividades de promoción, construcción, comercialización u otras relacionadas; y que reciben dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de viviendas y edificaciones, el Reglamento, que consta en la Resolución SC.DSC.G.13.2013 publicada en el Registro Oficial 146 del 18 de diciembre del 2013, es de cumplimiento obligatorio y establece que las empresas deben ser propietarias del terreno en el cual desarrollará el proyecto y cumplir los plazos establecidos, así como suscribir las escrituras públicas de promesa de compraventa.

Adicionalmente, las compañías que para el desarrollo de proyectos requieran recursos provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias deberán constituir un encargo fiduciario, manejado por una administradora de fondos y fideicomisos, el cual será entregado a su constituyente o fideicomitente solo cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del proyecto respectivo, caso contrario se procederá a restituir el dinero a los clientes.

Adicionalmente, el Reglamento establece que las empresas tienen prohibido ofrecer al público la realización de proyectos que no sean de su propiedad, invitarlo a participar en planes inmobiliarios que no cuenten con la autorización correspondiente.