

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(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. El 29 de julio de 2013, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, autorizó el cambio de domicilio de la Compañía a la ciudad de Santa Elena.

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.

Condiciones macroeconómicas: La abrupta caída del precio del petróleo en los mercados internacionales, delinea para el año 2016 un escenario de condiciones muy diferentes a las experimentadas en el último quinquenio. Ecuador en su calidad de país exportador de crudo, enfrenta presiones de orden fiscal obligando a las autoridades a revisar el presupuesto de inversión y gasto inicialmente planteado. Al mismo tiempo, el fortalecimiento del dólar en los mercados cambiarios inciden sobre los resultados de la balanza comercial cada vez que las exportaciones locales se vuelven menos competitivas frente a la oferta de países en posibilidad de devaluar su moneda, debiéndose por ello buscar medidas que desestimen las importaciones de bienes que compiten con la producción interna; factores que repercuten en los niveles de competitividad del sector empresarial local. Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tales circunstancias.

Preparación de los estados financieros, los estados financieros anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, 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, 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 2014, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el 2015:

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF 9 – Instrumentos financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente:

- Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: Metodología de deterioro; y
- Fase 3: Contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para:

- a) La clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros,
- b) Metodología de deterioro y
- c) Contabilidad de cobertura general.

Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados, en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral, a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados, en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados.
- Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al valor razonable con cambios en otro resultado integral, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a valor razonable con cambios en los resultados se presenta como ganancia o pérdida.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

Provisiones transitorias

La NIIF 9 se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, debe cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo los siguientes:

1. La presentación de las ganancias o pérdidas de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados, los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y
2. Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

NIIF 11 - Negocios conjuntos

NIIF 11 reemplaza NIC 31 - Intereses en negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos de negocios conjuntos se clasifican ya sea como operaciones conjuntas o negocios conjuntos de acuerdo a los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo.

NIIF 14 - Cuentas regulatorias diferidas

Permite que quienes adoptan por primera vez las NIIF y son elegibles continúen sus anteriores políticas de contabilidad PCGA relacionadas con las tarifas reguladas, con cambios limitados.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicas por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

NIIF 16 – Arrendamientos

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, "Arrendamientos" que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17 "Arrendamientos" y CINIIF 4 "Contratos que podrían contener un arrendamiento y otras interpretaciones relacionadas"). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su estado de situación financiera al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales. El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como arrendamientos operativos serán reflejados en el estado de situación financiera desde el inicio del arrendamiento.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a doce meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores.

La NIIF 16 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados desde el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada, siempre que se adopte también la NIIF 15 de forma anticipada.

Enmiendas a la NIC 16 y a la NIC 38 - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Las enmiendas a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta suposición solo puede ser debatida en dos limitadas circunstancias:

Las modificaciones aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriores.

NIC 19 - Beneficios a empleados

Las enmiendas requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurran. Las ganancias o pérdidas actuariales son reconocidas inmediatamente en otros resultados integrales para que los activos o pasivos netos de pensiones reconocidos en el estado consolidado de situación financiera reflejen el valor total del déficit o superávit del plan.

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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.

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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.

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(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.

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 alícuotas 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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(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.

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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.

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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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:

	<u>Tasa anual de depreciación (%)</u>
Maquinaria y equipos	10
Vehículos	20
Muebles y enseres	10

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 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	<u>Año terminado el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos	35.734	64.147
Certificados de depósitos:		
Banco Bolivariano	251.177	0
Banco Pichincha	50.000	0
Caja chica	252	0
	<u>337.163</u>	<u>64.147</u>

Los certificados de depósitos generan un interés promedio de 6,42% de interés anual y con vencimiento en enero y abril de 2016

(Continúa)

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

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA C – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Copropietarios (1)	1.533.489	371.229
Menos, provisión créditos incobrables	0	0
	<u>1.533.489</u>	<u>371.229</u>
Otros	53.854	5.627
	<u>1.587.343</u>	<u>376.856</u>

- (1) Corresponde al importe por cobrar a corto plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos y viviendas en Altos de Olón y Valles de Olón, primera y segunda 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 2015.

NOTA D – INVENTARIOS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Inventario de terrenos urbanizados	2.369.578	0
Inventario de casas	1.375	0
Inventario en proceso	59.204	0
	<u>2.430.157</u>	<u>0</u>

NOTA E – PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2014	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2015
Terrenos urbanizados	2.154.796	(2.154.796)	0
Terrenos no urbanizados	0	0	0
Relleno de terreno	59.204	(59.204)	0
	<u>2.214.000</u>	<u>(2.214.000)</u>	<u>0</u>

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

(Continúa)

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

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA F – PROPIEDADES, VEHÍCULOS Y EQUIPOS:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2014	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2015
Terreno	14.108	0	14.108
Vehículos	48.035	91.141	139.176
Muebles y enseres	1.610	3.495	5.105
Maquinarias y equipos	63.000	1.098	64.098
Proyectos en curso	0	116.195	116.195
	<u>126.753</u>	<u>211.929</u>	<u>338.682</u>
Depreciación acumulada	<u>(87.569)</u>	<u>(19.364)</u>	<u>(106.933)</u>
	<u>39.184</u>	<u>192.565</u>	<u>231.749</u>

Al 31 de diciembre del 2015, la depreciación con cargo a resultados fue de USD 19.364, (USD 19.369 en 2014).

NOTA G – CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Copropietarios (1)	3.706.039	176.365
Compañías relacionadas: (2)		
Tensiolit S.A.	3.326.217	91.414
Schultzman Seguridad Cía. Ltda.	22.247	22.247
Andrade Puig Carlos	0	395
Dimecrons S.A.	8.321	8.321
	<u>3.356.785</u>	<u>122.377</u>
	<u>7.062.824</u>	<u>298.742</u>

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

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

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA H– OBLIGACIONES FINANCIERAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Banco Bolivariano:		
Préstamo, al 10,40% de interés anual con vencimiento en enero de 2016.	50.000	0
	<u>50.000</u>	<u>0</u>

NOTA I– CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Proveedores	228.517	720
Otros	7.225	993
	<u>235.742</u>	<u>1.713</u>

NOTA J– OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Con la administración tributaria:		
Retenciones y otros	13.432	1.259
	<u>13.432</u>	<u>1.259</u>
Con la Seguridad social:		
Beneficios sociales	14.006	10.962
Aporte al IESS	4.289	2.432
	<u>18.295</u>	<u>13.394</u>
Con los trabajadores:		
Nómina por pagar	6.600	5.472
15% participación trabajadores	9.690	2.209
	<u>16.290</u>	<u>7.681</u>
	<u>48.017</u>	<u>22.334</u>

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA K – CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Accionistas (1)	168.412	586.370
Relacionadas – Dimecrons S.A. (2)	150.000	150.000
Anticipos de clientes (3)	4.863.093	882.906
Ventas diferidas (4)	5.239.527	547.594
Otros	51.094	0
	<u>10.472.126</u>	<u>2.166.870</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 y viviendas.
- (4) Corresponden al registro de la promesa de compra – venta de terrenos y viviendas, cuya contrapartida es la cuenta por cobrar a corto y largo plazo.

NOTA L – GASTO DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Sueldos y Beneficios sociales	179.097	31.735
Aportes al IESS	20.160	8.088
Seguridad y Vigilancia	99.439	60.463
Honorarios	31.216	0
Mantenimiento y reparaciones	125.148	0
Otros	119.460	0
	<u>574.520</u>	<u>100.286</u>

NOTA M – 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 N – 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	
	2015	2014
Utilidad según libros	64.601	14.727
Más, gastos no deducibles	621	705
Menos, participación trabajadores	9.690	2.209
(Pérdida) Utilidad gravable	55.532	13.223
Impuesto causado	12.217	2.909
Anticipo calculado de impuesto	13.471	9.580
Pago definitivo de impuesto a la renta	13.471	9.580

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 O – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2015, 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)
Proaño Reyes Zoila.	799	99	799
Torres Velásquez Carlos	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. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA O – 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 P – REVISIÓN FISCAL:

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

NOTA Q – 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	87.569	19.364	0	106.933
Beneficios sociales 15% trabajadores	10.962	39.106	36.062	14.006
	2.209	9.690	2.209	9.690
	<u>100.740</u>	<u>68.160</u>	<u>38.271</u>	<u>130.629</u>

NOTA R – 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 S – 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 2015.

Al 31 de diciembre del 2015, 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 T – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Dimecrons S.A. (1)		
Compra de terreno	0	0
Pago por compra de terreno	0	100.000
Saldos por Cobrar	8.321	8.321
Saldos por Pagar	150.000	0
	<u>150.000</u>	<u>108.321</u>
Tensiolit S.A. (2)		
Financiamiento dado para capital de trabajo	0	263.332
Préstamo recibido para capital de trabajo	0	170.533
Saldo por cobrar	3.326.217	91.414
	<u>3.326.217</u>	<u>525.279</u>
Schultzman Seguridad Cía. Ltda. (1)		
Saldos por cobrar	22.247	22.247
	<u>22.247</u>	<u>22.247</u>
Accionistas (2)		
Saldos por pagar	168.412	586.370
	<u>168.412</u>	<u>586.370</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.

NOTA U– 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.

(Continúa)

CORPEVIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA U- EVENTO SUBSECUENTE:

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.