

**CONSTRUCCIONES CORPVERA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

La compañía fue constituida en la ciudad de Machala, el 17 de Octubre del 2008 y su principal actividad es la construcción en general.

La estructura societaria de la compañía al 31 de diciembre del 2018 está conformada de la siguiente manera: Vera Domínguez Francisco Javier representa el 50% del capital accionario; Vera Triviño Andrea Verónica representa el 25% del capital accionario; Vera Triviño Yara que representa 25% del capital accionario de la compañía.

El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, siendo su domicilio principal la ciudad de Machala.

**1.1 Situación económica del país.**

En el 2018 la situación económica del país presentó indicios de recuperación, sin embargo, los precios del petróleo ecuatoriana, fuente principal dentro del Presupuesto General del Estado, no ha mostrado recuperación en referencia a su cotización internacional en años anteriores, impactando de manera directa a la liquidez del país.

El gobierno y las entidades encargadas de velar por la economía del país continúan enfrentando esta situación implementando varias medidas económicas, entre las principales tenemos:

Atracción de inversiones. - Incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas.

Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2018, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

- 2.2 Moneda Funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Negocio en Marcha** – Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediato.
- 2.4 Efectivo y equivalentes a efectivo** – Efectivo en caja y bancos incluyendo aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósito a la vista en blancos.
- 2.5 Instrumentos financieros** – Activos y Pasivos Financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar. Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros activos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.5.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar** – Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortización utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

- 2.5.2 Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado** – Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la

compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, la compañía ha procedido evaluar deudor por deudor y en base a sus deudores con un riesgo de recuperación de la deuda.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por la deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

- 2.5.3 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar** – Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- 2.5.4 Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas** – Las cuentas por pagar a parte relacionada con pasivos financieros no derivados por pagos fijos o determinables, que no cotizan en un activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- 2.5.5 Otros Pasivos Financieros** – Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a parte relacionada, son medido inicialmente su razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.
- 2.5.6 Préstamos** – Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a la tasa vigente en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactados.
- 2.5.7 Otros Pasivos Financieros** – Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a parte relacionada, son medido inicialmente su razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.
- 2.5.8 Baja de Activos y Pasivos Financieros** – La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y

transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

**2.6 Inventarios** – En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Mediación inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Mediación posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

## **2.7 Propiedades, planta y equipo**

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- el saldo de propiedad planta y equipo comprende el precio neto de adquisición, y los gastos y costos de ubicación del activo en condiciones operativas.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, planta y equipo se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciaciones y vidas útiles.- El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos. A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en</u>
<u>años)</u>	
Muebles y enseres	10
Maquinaria e instalaciones	10
Equipos de Cómputo	3
Vehículos	5

**2.8 Intangibles** – Derechos iniciales por concesión de locales comerciales adquiridos de forma separada están registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor.

**2.9 Impuestos – Provisión de Impuesto a las ganancias** - La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

**El impuesto corriente** es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

**El impuesto diferido** es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

**2.10 Provisiones** – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **2.11 Beneficios a empleados**

**2.11.1 Beneficios definidos – Jubilación patronal y bonificación por desahucio** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

La empresa no ha realizado esta provisión en concordancia con la Sección 28 de la NIIF Pymes. La Compañía (NO) ha realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.

**2.12 Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por las ventas de artículos de caucho son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

**2.13 Reconocimiento de costos y gastos** – El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

**2.14 Reservas** – Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

**2.14.1 Reserva Legal** – La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 5% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas. La Compañía no ha realizado la

provisión de la Reserva Legal correspondiente al período en conformidad con la Ley de Compañías.

## **2.15 Cambios y modificaciones en las normas internacionales de información financiera**

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

<b>Normas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9 "Instrumentos Financieros ": Clasificación y medición	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<b>Nuevas normas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

<b>Nuevas interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

<b>Enmiendas a NIIF's</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales afirmaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

#### **4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.**

**La Administración de la Compañía es la responsable de establecer,** desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

##### **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuando éste incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Notas 6 y 13), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

##### **Riesgo de liquidez.**

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento utilizadas como tarjeta de crédito corporativo y aportaciones de socios.

##### **Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta efectivo y equivalentes a efectivo es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	5.528	3.705
Banco del Pichincha	56.674	13.587
Banco de Pacifico	56.302	46.771
<b>TOTAL</b>	<b>118.505</b>	<b>64.063</b>

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas bancarias se encuentran en instituciones financieras locales las cuales no generan intereses.

## 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar clientes no relacionados (a)	119.696	96.457
	<u>119.696</u>	<u>96.457</u>

<b>Anticipos a proveedores contratistas: (1)</b>	<u>DIC.2018</u>	<u>DIC.2017</u>
INDUSTRIAS LA ROCA	84.280	34.280
EQUITECH	0	5.902
VICTOR CAMPUZANO	0	2000
VARIOS	1.030	1.400
INMOBILIARIA MONTECRISTI	0	10.000
<b>TOTAL</b>	<b>85.310</b>	<b>53.583</b>

<b>Anticipo a contratista: (2)</b>	<b><u>DIC.2018</u></b>	<b><u>DIC.2017</u></b>
LUIS ZAMBRANO	20	1.107
GEORED	0	0
FAUSTO NARANJO	20.000	21.410
VARIOS	13.043	19.400
<b>TOTAL</b>	<b><u>33.063</u></b>	<b><u>41.916</u></b>

**Servicios y otros pagos anticipados: (3)**

Varios	1.323	958
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.323</u></b>	<b><u>958</u></b>

- Las transacciones con empresas no relacionadas se encuentran efectuadas en condiciones normales del negocio.
- Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha registrado deterioro de cuentas por cobrar con partes no relacionadas. Esta evaluación es efectuada al cierre de cada ejercicio, a través de la revisión de la posición financiera de las partes relacionadas.

**7. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	27.367	27.146
	<b><u>27.367</u></b>	<b><u>27.146</u></b>

**8. INTERESES POR DEVENGAR**

El detalle de los intereses a devengar es como sigue:

**(a) Corto Plazo**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Banco Del Pacifico	6.509	23.448
<b>TOTAL</b>	<b><u>6.509</u></b>	<b><u>23.448</u></b>

## 9. INVENTARIOS

La cuenta de Inventarios al 31 de diciembre del 2018, así como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obras en construcciones	2.315.802	3.633.727
	<u>2.315.802</u>	<u>3.633.727</u>

Al cierre de los inventarios no exceden su valor neto de realización y durante el periodo no se han efectuado reconocimiento de gastos por este concepto. A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no existen intereses activados.

## 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Edificios	80.388	80.388
Maquinarias y equipos	77.458	77.458
Equipo de computación y sistema contable	3.508	3.508
Muebles y Enseres	2.404	2.404
Vehículos	120.998	120.998
Otras propiedades, plantas y equipos	2.588	2.588
<b>SUBTOTAL (a)</b>	<u>287.344</u>	<u>287.344</u>
(-) Depreciación Acumulada (b)	-30.546	-30.546
<b>TOTAL (c)</b>	<u>256.798</u>	<u>256.798</u>

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo al 31-dic-2018 y 2017 se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<b><u>Variaciones al Costo:</u></b>		
Saldo al inicio del año	305.201	305.201
(+) Adquisiciones	-17.857	-17.857
<b>Saldo al final del ejercicio (a)</b>	<u>287.344</u>	<u>287.344</u>

<b><u>Depreciación Acumulada (-):</u></b>		
Saldo al inicio del año	56.430	56.430
(+/-) Afectación a Dep. Acumulada 2018-2017	-25.884	-25.884
<b>Saldo al final del ejercicio (b)</b>	<b>30.546</b>	<b>30.546</b>
<b>Propiedad, Planta y Equipo Neto ( c)</b>	<b>256.798</b>	<b>256.798</b>

## 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas y documentos por pagares como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Cuentas por pagar no relacionada (a)	17.678	7.231
Cuentas por pagar relacionadas ( <b>NOTA 17</b> )	80.388	80.388
<b>TOTAL</b>	<b>98.066</b>	<b>87.619</b>

### (a) Cuentas por pagar no relacionadas

	<b><u>DIC.2018</u></b>	<b><u>DIC.2017</u></b>
ENVIAL EP	17.678	7.231
<b>TOTALES</b>	<b>17.678</b>	<b>7.231</b>

## 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

### (a) Corto Plazo:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Obligaciones con instituciones financieras	192.415	397.838
<b>TOTAL</b>	<b>192.415</b>	<b>397.838</b>

(a) Un desglose de las obligaciones financieras e intereses a corto plazo es como sigue:

No. Operación	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento	% Interés	INTERESES POR		
				PAGAR	Saldo al 31/12/18	Saldo al 31/12/17
P40083754	01/06/2015	05/05/2020	8,95%	0	0	75.000
P40084667	19/06/2015	23/05/2020	9,82%	1.841	50.000	50.000
P40086281	24/07/2015	27/05/2023	9,72%	4.668	135.906	125.000
P40085551	14/07/2015	07/06/2020	9,72%	0	0	124.390
<b>TOTAL</b>				<b>6.509</b>	<b>185.906</b>	<b>374.390</b>

(b) Largo Plazo:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones con instituciones financieras	96.815	614.757
<b>TOTAL</b>	<b>96.815</b>	<b>614.757</b>

(b) Un desglose de las obligaciones financieras a largo plazo es como sigue:

No. Operación	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento	% Interés	Saldo al 31/12/18	Saldo al 31/12/17
P40083754	01/06/2015	05/05/2020	8,95%	71.815	208.507
P40084667	19/06/2015	23/05/2020	9,82%	25.000	75.000
P40086281	24/07/2015	27/05/2023	9,72%	0	218.750
P40085551	14/07/2015	07/06/2020	9,72%	0	112.500
<b>TOTAL</b>				<b>96.815</b>	<b>614.757</b>

### 13. IMPUESTO POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la Fuente -IVA	1.152	3.334
Impuesto a la Renta (a)	55.158	19.117
<b>TOTAL</b>	<b>56.311</b>	<b>22.451</b>

(a) La liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo se presenta en el cuadro siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>257.715</b>	<b>36.825</b>
(-) Participación a trabajadores	-38.657	-5.524
(+) Gastos No Deducibles	1.575	3.653
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>220.633</b>	<b>34.954</b>
Impuesto a la Renta	55.158	7.690
Anticipo Calculado	20.083	19.117
<b>Impuesto a la Renta Definitivo(a)</b>	<b>55.158</b>	<b>19.117</b>

#### 14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta otras obligaciones corrientes es como sigue:

##### (a) Corto plazo

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones con el IESS	2.531	2.598
Participación 15% por pagar	38.657	5.524
<b>Total</b>	<b>41.189</b>	<b>8.122</b>

##### (b) Largo Plazo

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. La empresa no ha realizado esta provisión en concordancia con la Sección 28 de la NIIF Pymes. La Compañía no ha realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.

Al 31 de diciembre del 2018, las obligaciones por beneficios de largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión para Jubilación Patronal	10.328	10.328
Provisión para Desahucio	3.486	3.486
<b>TOTAL RESERVAS JUBILACIÓN Y DESAHUCIO</b>	<b><u>13.813</u></b>	<b><u>13.813</u></b>

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

<b>Saldo al principio del año</b>	<b>10.328</b>
Costos de los servicios del período corriente	0
Costos por intereses	0
Ajuste pérdidas ganancias reconocida ORI	0
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>10.328</u></b>

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

<b>Saldo al principio del año</b>	<b>3.486</b>
Costos de los servicios del período corriente	0
Costos por intereses	0
Pagos Asumidos por el empleador	0
Ajuste pérdidas ganancias reconocida ORI	0
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>3.486</u></b>

## 15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas y documentos por pagares como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar no relacionada (a)	1.359.611	2.134.482
Cuentas por pagar relacionadas (NOTA 17)	301.977	301.977
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.661.588</u></b>	<b><u>2.436.459</u></b>

**(a) Cuentas por pagar no relacionadas**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Dr. César Romero	0	402.825
Carlos André Rojas	0	145.000
Megaimpulso	154.775	154.599
Cristian Soria	141.192	133.067
Carlos Rojas	0	73.920
Martha Naranjo	128.375	0
Iván Ramírez	0	115.000
Jorge Jaramillo	0	110.000
Franco Arias	121.208	0
varios	814.061	1.000.071
<b>TOTAL</b>	<b>1.359.611</b>	<b>2.134.482</b>

**16. PATRIMONIO**

**16.1 Capital Social** – Al 31 de diciembre de 2016, el capital suscrito y pagado de **US\$10.800**, capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

**16.2 Reserva Legal** – De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas por **US\$ 28.825**.

**16.3 Resultados Acumulados Adopción 1era vez NIIF** – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo con Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011 el saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si les hubieren, utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**16.4 Utilidades del Ejercicio.** – Al 31 de diciembre del 2018 es de **US\$163.900**

**17. PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos y transacciones con compañías relacionadas se forman de la siguiente manera:

<b><u>17.a Por Pagar relacionados a corto plazo:</u></b>	<b>Relación</b>	<b>Transacción</b>	<b>Origen</b>	<b>Diciembre 31,2018</b>	<b>Diciembre 31,2017</b>
Francisco Vera	Accionista	Préstamo	Ecuador	80.388	80.388
	<b>TOTAL</b>			<b>80.388</b>	<b>80.388</b>

<b>17.b Por Pagar relacionadas</b>				<b>Diciembre</b>	<b>Diciembre</b>
<b>a Largo Plazo:</b>	<b>Relación</b>	<b>Transacción</b>	<b>Origen</b>	<b>31,2018</b>	<b>31,2017</b>
Francisco Vera	Accionista	Préstamos	Ecuador	227.136	227.136
Yara Vera	Accionista	Préstamos	Ecuador	42.896	42.896
Andrea Vera	Accionista	Préstamos	Ecuador	31.946	31.946
<b>TOTAL</b>				<b>301.977</b>	<b>301.977</b>

La compañía mantiene las siguientes transacciones con sus relacionadas:

**(a y b)** Préstamos concedidos, sin intereses, sin vencimiento, sin cláusulas sancionatoria de mora.

**CONSTRUCCIONES CORPVERA S.A.**, no está sujeta a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, debido a que sus operaciones con partes relacionadas, en el periodo 2017, no supera el monto acumulado de US\$ 3'000.000, establecido en la Resolución N° NAC-DGERCG15-000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015.

## 18. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta Costos y Gastos son como sigue:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Costo de Venta <b>(1)</b>	-1.675.013	-175.971
Gasto Administrativo y Ventas <b>(1)</b>	-332.132	-224.094
Gasto Financiero <b>(1)</b>	-65.978	-112.085
<b>TOTAL</b>	<b>-2.073.122</b>	<b>-512.150</b>

### **(1) Costo de venta:**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Compras <b>(a)</b>	390.005	539.323
II Productos en Proceso <b>(b)</b>	3.629.984	3.620.856
IF Producto en Proceso	-2.344.976	-3.984.209
<b>TOTAL</b>	<b>1.675.013</b>	<b>175.971</b>

### **(a) Detalle de costos de ventas:**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Suministros y Materiales de Construcción	17.893	353.296
Costos de Construcción	139.315	58.134
Mano de Obra	232.797	127.894
<b>TOTAL</b>	<b>390.005</b>	<b>539.324</b>

**(b) Detalle de Inventario en Proceso:**

	<b>2.018</b>	<b>2.017</b>
Terreno	2.150.000	2.150.000
Suministros y Materiales de Construcción	1.316.902	1.002.866
Mano de Obra	163.081	467.990
	<u><b>3.629.984</b></u>	<u><b>3.620.856</b></u>

**18. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA (continuación)**

(1) Un detalle de costos y gastos de administración, ventas y financieros por su naturaleza es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Sueldos	137.441	69.977
Beneficios Sociales	20.388	22.275
Aportes	16.699	8.251
Honorarios Profesionales	1.085	0
Impuestos, contribuciones	42.982	0
IVA al gasto	33.205	41.542
Mantenimiento	8.993	17.752
Gastos Financieros	65.978	112.085
Otros	71.338	64.297
<b>TOTAL</b>	<u><b>398.109</b></u>	<u><b>336.179</b></u>

  
FRANCISCO VERA D.  
Gerente General

  
GERMANIA BERMUDEZ V.  
Contador General