

CORPVIS S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2018

CORPVIS S. A.

Estados financieros

Año terminado el 31 de diciembre del 2018

Contenido

Informe de los auditores independientes.....	1
Estados financieros auditados	
Estados de situación financiera.....	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de
CORPVIS S. A.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CORPVIS S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de CORPVIS S. A., al 31 de diciembre del 2018 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Base para la opinión con salvedad

Al 31 de diciembre del 2018, las propiedades y equipos por US\$1,144,841 (US\$1,525,448 en el 2017), incluye el valor de los terrenos y construcción en curso de las viviendas disponibles para la venta, y no se presentan como inventarios ni se aplica las políticas establecidas en estas normas. Estos activos constituyen el 99% de los activos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de CORPVIS S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Énfasis

Como se indica en la Nota 14, a los estados financieros adjuntos, mediante decreto ejecutivo No. 1017 de fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano para detener la propagación del "Corona Virus" (COVID-19). Los mercados en todo el mundo están experimentando impactos económicos por la crisis de salud, la economía nacional se ha visto afectada ante la recesión económica. La compañía no ha podido estimar la severidad de los posibles impactos sobre los estados financieros por la paralización de las actividades. Si la paralización de movilidad se prolonga demasiado tiempo la gerencia tendría un impacto significativo en sus estados financieros.

Estos asuntos originan una duda sustancial sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Asuntos claves de auditoría

Excepto por los asuntos descritos en las secciones base para la opinión con salvedad, no existen otros asuntos clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otros asuntos

Los estados financieros de CORPVIS S. A., correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otro auditor independiente cuyo dictamen de auditoría fechado el 1 de junio del 2018 expreso una opinión con salvedad por la no reclasificación de los terrenos y construcción en curso de las viviendas disponibles para la venta a la cuenta de inventarios, los anticipos de clientes por US\$115,000 no se encuentran regularizado contra la entrega de viviendas concluidas y entregadas y la documentación soporte sobre los aportes para futuro aumento de capital por más US\$900,000.

Responsabilidad de la gerencia de la compañía por los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La gerencia de la compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la gerencia de la compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



AUDITLOPSA

También proporcionamos a la gerencia de la compañía una declaración de que cumplimos con los requisitos éticos pertinentes con respecto a la independencia y comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarlas.

Auditlopsa
SC - RNAE No. 1014

Javier V. La Mota
Javier V. La Mota – Socio
RNC No. 36534

13 de julio del 2020

CORPVIS S. A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre	<u>Notas</u>	2018	2017
		<i>(US Dólares)</i>	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	3	405	965
Deudores comerciales	4	45,640	41,065
Activos por impuestos corrientes	10	13,779	5,509
Total activos corrientes		<u>59,824</u>	<u>47,539</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos	6	1,101,228	1,492,905
Total activos no corrientes		<u>1,101,228</u>	<u>1,492,905</u>
Total activos		<u>1,161,052</u>	<u>1,540,444</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	107,965	129,050
Obligación por beneficios definidos	8	1,928	2,051
Pasivos por impuestos corrientes	10	2,732	2,434
Total pasivos corrientes		<u>112,625</u>	<u>133,535</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionista	5	98,089	343,000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	31,014	34,814
Anticipos recibido de clientes	9	96,000	115,000
Total pasivos no corrientes		<u>225,103</u>	<u>492,814</u>
Total pasivos		<u>337,728</u>	<u>626,349</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	12	800	800
Aportes para futuro aumento de capital		804,337	902,303
Reserva legal		2,779	730
Resultados acumulados		15,408	10,262
Total patrimonio		<u>823,324</u>	<u>914,095</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,161,052</u>	<u>1,540,444</u>


 FIRMA AUTORIZADA

Econ. Moisés Aray Tobar
Gerente General

Ver notas adjuntas


 Ing. Carlos Rojas Bone
 Contador General

CORPVIS S. A.

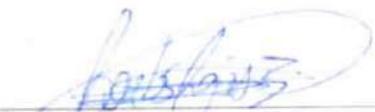
Estados de resultado integral

<u>Años terminados el 31 de diciembre</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ventas		716,800	333,000
Costo de venta		(504,600)	(201,800)
Utilidad bruta		212,200	131,200
Gastos administrativos	13	(178,367)	(113,671)
Gastos financieros		(22,906)	(7,793)
Utilidad antes de impuesto a la renta		10,927	9,736
Gastos por impuesto a la renta	10	(2,404)	(2,434)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos		8,523	7,302


FIRMA AUTORIZADA

Econ. Moisés Aray Tobar
Gerente General

Ver notas adjuntas


Ing. Carlos Rojas Bone
Contador General

CORPVIS S. A.

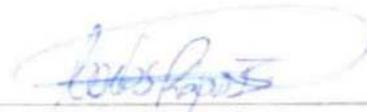
Estados de cambios en el patrimonio

	Capital pagado	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
	<i>(US Dólares)</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	924,460	-	3,690	928,950
Reducción	-	(22,157)	-	-	(22,157)
Apropiación	-	-	730	(730)	-
Utilidad neta del año, 2017	-	-	-	7,302	7,302
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	902,303	730	10,262	914,095
Reducción	-	(97,966)	-	-	(97,966)
Ajustes	-	-	-	(1,328)	(1,328)
Apropiación	-	-	2,049	(2,049)	-
Utilidad neta del año, 2018	-	-	-	8,523	8,523
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	804,337	2,779	15,408	823,324



FIRMA AUTÓGRAFA
Econ. Moisés Aray Tobar
Gerente General

Ver notas adjuntas



Ing. Carlos Rojas Bone
Contadora General

CORPVIS S. A.

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre	Nota	2018	2017
		<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Recibido de clientes		712,225	310,085
Pagado a proveedores y empleados		(328,002)	(279,320)
Efectivo generado por las operaciones		384,223	30,765
Intereses pagados		(22,906)	(7,793)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		361,317	22,972
Flujos de efectivo de actividades de financiación:			
Anticipo recibido de clientes		(19,000)	-
Cuentas por pagar accionista		(244,911)	-
Aportes para futuro aumento de capital		(97,966)	(22,157)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiación		(361,877)	(22,157)
(Disminución) aumento neto en efectivo en bancos		(560)	815
Efectivo en bancos al principio del año		965	150
Efectivo en bancos al final del año	3	405	965
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta		8,523	7,302
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos		11,070	3,400
Otros		(1,328)	-
Cambios en el capital de trabajo:			
Aumento en deudores comerciales		(4,575)	(22,915)
Disminución en inventarios en obras		380,607	201,800
Aumento en activos por impuestos corrientes		(8,270)	(3,848)
Disminución en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(24,885)	(166,124)
(Disminución) aumento en obligación por beneficios definidos		(123)	1,549
Aumento en pasivos por impuestos corrientes		298	1,808
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		361,317	22,972



 FIRMA AUTÓGRAFA
 Econ. Moisés Aray Tobar
 Gerente General

Ver notas adjuntas



 Ing. Carlos Rojas Bone
 Contador General

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017

1. Información general

La actividad principal es la construcción de toda clase de obras civiles. Actualmente mantiene proyectos de construcción de urbanizaciones en el cantón Samborondón de la Provincia del Guayas, denominada "Villa del Rio" en proceso de construcción.

La compañía es una sociedad anónima constituida el 15 de diciembre del 2010, con el nombre de CORPVIS S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 11 de enero del 2011.

El domicilio principal de la compañía donde se desarrollan sus actividades se encuentran ubicado en el cantón Samborondón, en la provincia del Guayas, en la parroquia Tarifa, en el km. 1,5 vía a Samborondón.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la compañía mantenía 5 empleados respectivamente para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la gerencia de la compañía y serán presentados a la junta general de accionistas para su aprobación. En opinión de la gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó el dólar de E.U.A. como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los tres últimos años:

<u>31 de diciembre:</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2018	0.27%
2017	(0.20%)
2016	1.12%

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

2. Resumen de las principales políticas contables

Base de preparación y presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y vigentes al 31 de diciembre del 2019.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

Para propósito de prestación de estados financieros comparativos se efectuaron ciertas reclasificaciones en el año 2018 para que sea comparativo con los estados financieros del 2019.

Nuevas normas internacionales de información financiera

Para la emisión de los estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretación a las normas existentes de las NIIF para las PYMES, sin embargo, el IASB ha emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2018. En este sentido, la compañía tiene la intención de revisar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28 – Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificación a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
CINIIF 23- La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017 – Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	1 de enero de 2019

Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la compañía.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Toda la información es presentada sin centavos y redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros son valores fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo, mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo en los términos contractuales con el deudor. Todos los activos financieros son reconocidos en la fecha en que se originan cuando la compañía se convierte en parte de los términos contractuales de la transacción, inicialmente a su valor razonable, más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconoce en resultados.

Posteriormente al reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva cuando los plazos para su recuperación se amplían más allá de las condiciones de créditos normales; y, menos cualquier disminución por deterioro del valor.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren o se liquiden los derechos de cobro, es decir, cuando el deudor le paga a la compañía; caduca o prescribe de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Los activos financieros de la compañía están constituidos como sigue:

- Efectivo en bancos, depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Deudores comerciales, incluyen entradas y anticipos de las ventas de los inmuebles a crédito según los plazos establecidos contractualmente acordados al mercado con los clientes.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos en la fecha en que se originan cuando la compañía se convierte en parte de los términos contractuales de la transacción, inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los plazos de pago se amplían más allá de las condiciones de crédito normales.

La compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la compañía.

La compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazo menores de un año y no devengan interés.
- Cuentas por cobrar accionista, incluyen préstamos para capital de trabajo sin fecha de vencimiento y sin interés.
- Los anticipos recibido de clientes corresponden a las cuotas recibidas previo a la entrega de las casas, en que será el momento del reconocimiento del ingreso.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente los mayores a ese período.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Inventarios en obras

Se miden medirán por los costos que se incurra durante la construcción. Estos costos consisten fundamentalmente en mano de obra y otros costos del personal directamente involucrado en la construcción de las viviendas, incluyendo personal de supervisión y otros costos indirectos atribuibles. Como parte del costo de las viviendas se incluye los impuestos *no recuperables en la adquisición de bienes y servicios*. La mano de obra y los demás costos relacionados con las ventas, y con el personal de administración general, no se incluirán sino que se reconocerán como gastos del periodo en el que se hayan incurrido.

Propiedades y equipos

Los elementos de propiedades y equipos se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Las propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Deterioro del valor de los activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al importe neto que se obtendría de su venta o valor en uso, el mayor. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidad generadora de efectivo). Se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados del período, si el valor en libros del activo o su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable.

Impuesto al valor agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Beneficios a empleados - beneficios definidos

Beneficios a empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que espera recibir a cambio de ese servicio.

Participación de empleados

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de empleados en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Indemnización por despido intempestivo / otros beneficios por terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% 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.

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 de los ingresos pueda ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes.

Costos y gastos

Los costos de venta se reconocen cuando se entrega los bienes de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

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

Utilidades retenidas

Distribución de dividendos

Distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se reconoce cuando se aprueba el pago por parte de la junta general de accionistas.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pagos de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la renta.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 25% para el año 2018 y el año 2017, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Sin embargo, aquellas compañías que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de micro empresa y sus ingresos anuales se encuentren entre trescientos mil y un millón de dólares la tasa de impuesto a la renta será del 22%.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Otras provisiones y contingencias

Los pasivos por otras provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se pueda estimar de manera fiable.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de hechos futuros inciertos que no están bajo el control de la compañía. La compañía no registra dentro del estado de situación financiera los pasivos contingentes, pero informa de su existencia en las notas de los estados financieros.

Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la gerencia realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la gerencia, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la gerencia de la compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

Deterioro del valor de propiedades y equipos

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

Vida útil y valor residual de propiedades y equipos

La vida útil estimada y valor residual de vehículo y los equipos de computación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	mínima	máxima
Muebles y enseres	10	10
Maquinarias y equipos	10	10
Equipos de computación	3	3

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aun cuando la compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Provisiones

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Eventos posteriores

Los eventos posteriores son todos los hechos producidos entre la fecha del estado de situación financiera y la fecha de autorización de la publicación de los estados financieros. Aquellos hechos que proporcionan evidencia de condiciones que existían a la fecha del balance, son incluidos en los estados financieros.

Aquellos hechos que evidencian condiciones surgidas después de la fecha del balance son revelados en las notas a los estados financieros, solo si dichos hechos implican ajustes materiales y no revelarlos podría influir en las decisiones económicas que un usuario podría tomar sobre la base de los estados financieros.

3. Efectivo en bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	405	965
	405	965

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Deudores comerciales

Los deudores comerciales consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	45,640	41,065
Total	<u>45,640</u>	<u>41,065</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas por cobrar a clientes incluyen entradas y anticipos de las ventas de los inmuebles a crédito según los plazos establecidos contractualmente acordes al mercado.

5. Partes relacionadas

Saldos con accionista

Las cuentas por pagar con accionista, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la relación	País	31 de diciembre	
			2018	2017
			<i>(US Dólares)</i>	
Moisés Aray	Accionista	Ecuador	98,089	343,000
			<u>98,089</u>	<u>343,000</u>

La cuenta por pagar accionista representa principalmente préstamos para capital de trabajo, sin fecha específica de vencimiento y sin interés. Incluye valores de los anticipos de impuesto a la renta por pagar por US\$17,489 del 2018 y 2017

Gerencia y alta dirección

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la compañía CORPVIS S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre del 2018 y 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o revaluación	1,144,841	1,525,448
Depreciación acumulada	(43,613)	(32,543)
	1,101,228	1,492,905

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terrenos	Construcciones en curso	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Total
	<i>(US Dólares)</i>				
Costo o valuación:					
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1,150,272	252,172	98,480	24,524	1,525,448
Venta	(239,400)	(141,207)	-	-	(380,607)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	910,872	110,965	98,480	24,524	1,144,841
Depreciación acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	-	(21,374)	(11,169)	(32,543)
Depreciación	-	-	(8,863)	(2,207)	(11,070)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	-	(30,237)	(13,376)	(43,613)
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	1,150,272	252,172	77,106	13,355	1,492,905
Saldos netos al 31 de diciembre del 2018	910,872	110,965	68,243	11,148	1,101,228

7. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	97,966	120,871
Obligaciones con el IESS	9,999	8,179
Otras	31,014	34,814
	138,979	163,864
Clasificación		
Corriente	107,965	129,050
No corriente	31,014	34,814
	138,979	163,864

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazo menores de un año y no devengan interés.

8. Obligación por beneficios definidos

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Participación de empleados	1,928	2,051
	<u>1,928</u>	<u>2,051</u>

El movimiento de participación de empleados por el año terminado, fue como sigue:

	Participación de empleados
	<i>(US Dólares)</i>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	2,051
Provisiones	1,928
Pagos	<u>(2,051)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>1,928</u>

9. Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibido de clientes corresponden a las cuotas recibidas previo a la entrega de las casas, en que sera el momento del reconocimiento del ingreso.

10. Impuestos

Activos y pasivos por impuesto corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado	13,779	5,509
	<u>13,779</u>	<u>5,509</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	2,732	2,434
	<u>2,732</u>	<u>2,434</u>

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuesto a la renta

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	10,927	9,736
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	10,927	9,736
Tasa de impuesto	22%	25%
Impuesto a la renta	2,404	2,434
Impuesto a la renta mínimo	9,946	15,798
Impuesto a la renta causado	9,946	15,798
Retenciones en la fuente	-	-
Impuesto a la renta por pagar	2,404	2,434

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los anticipos no han sido cancelados al SRI y se encuentra en una cuenta por pagar accionistas a largo plazo (*Ver nota 5*).

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 25%. Sin embargo, las compañías que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la gerencia para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

11. Administración del riesgo financiero

La gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la compañía.

En el curso normal de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La compañía mantiene listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Así también, mantiene una cartera de clientes y un portafolio de proveedores, altamente diversificado, por lo tanto, no tienen riesgos significativos de concentración en sus cuentas por cobrar y en su abastecimiento.

Con relación a los precios de los productos, estos son fijados en función a un margen de ganancia sobre la inversión en las construcciones de las viviendas.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

El riesgo de tasa de interés para la compañía surge su endeudamiento a corto y largo plazo, los financiamientos directos y alternativos, renovaciones y cobertura, se calcula el impacto sobre los resultados por efecto de la tasa de interés. Las deudas financieras se concentran en instituciones financieras locales, cuyas tasas fijas exponen los resultados de la compañía por la alta volatilidad de los intereses.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este riesgo se ve influenciado por los desembolsos oportunos por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y las instituciones financieras locales que financian las adquisiciones de las viviendas.

Otro factor que ejerce influencia sobre el riesgo de crédito es lo difícil y engorroso de los trámites necesarios para conseguir aprobaciones de operaciones de crédito para el desarrollo de las Urbanizaciones hasta que se consigan los flujos que provienen de las ventas de casas.

La compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias.

Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada seis meses. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la gerencia, y las ventas futuras se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

La práctica comercial de la compañía se basa en una política de riesgo bajo, la cual obliga a efectuar análisis de clientes nuevos individualmente para evaluar su solvencia y determinar si podrán ser sujetos de crédito del BIESS o de otras Instituciones Financieras. De esta manera se garantiza que los promitentes compradores obtengan financiamiento para la compra de sus viviendas. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

La compañía establece como cartera de clientes solo los valores que corresponden a las reservas y/o promesas de compra venta, que en la mayoría de los casos son valores muy bajos respecto del valor total de la casa, pues la mayoría de clientes opta por conseguir casi el 100% de financiamiento a largo plazo con BIESS y/o IFIS para la compra de sus viviendas.

Esta práctica ha disminuido considerablemente los valores de cartera y ocasiona que no se tengan valores por cobrar con antigüedad, ya que las casas no se entregan mientras no se haya recibido el desembolso por el pago respectivo del BIESS y/o IFI.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

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

Riesgo de capital

Los objetivos de la compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

12. Patrimonio

Capital pagado

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

CORPVIS S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

La estructura accionaria es como sigue:

Nacionalidad	% Participación		Valor nominal		Unitario	31 de diciembre		
	2018	2017	2018	2017		2018	2017	
						<i>(US Dólares)</i>		
Pérez Vera Andrea	Ecuatoriana	99.00	99.00	799	799	1.00	799	799
Bermeo Aldaz Denisse	Ecuatoriana	-	1.00	-	1	1.00	-	1
Aray Tobar Moisés	Ecuatoriana	1.00	-	1	-	1.00	1	-
		100.00	100.00	800	800		800	800

13. Gastos administrativos

Los gastos administrativos consisten de lo siguiente:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios sociales	42,600	45,266
Aportes al IESS	4,431	4,815
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	47,257	13,237
Depreciación	11,070	3,400
Impuestos y contribuciones	49,060	-
Participación de trabajadores	1,928	1,718
Otros	22,021	45,235
	178,367	113,671

14. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

El día 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General ha declarado el brote de coronavirus como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de salud, y salvar vidas.

Mediante decreto ejecutivo No. 1017 del 16 de marzo de 2020, el Presidente de la República del Ecuador declara “el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de corona virus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador”.

Dentro de las principales acciones tomadas a la presente fecha se incluye:

CORPVIS S. A.

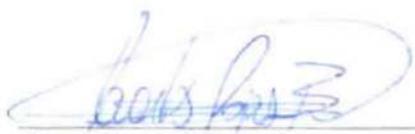
Notas a los estados financieros (continuación)

- Restricción al derecho de libre circulación y reunión excepto para casos específicos
- Restricción general de circulación de vehículos y personas
- Suspensión de transporte aéreo y terrestre de personas, nacional e internacional
- Suspensión de la jornada presencial en el sector público y privado, excepto para los sectores de salud, seguridad, sectores estratégicos, servicios de emergencia vial, sector exportador y toda su cadena logística, prestación de servicios básicos, provisión de alimentos, provisión de medicinas e insumos médicos, industria y comercio de cuidado y crianza de animales, sector financiero, servicio consular.

Desconocemos los posibles efectos que las situaciones descrita anteriormente, tendrían sobre los estados financieros adjuntos, y sobre la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha.



ECON. AUTOR
Econ. Moisés Aray Tobar
Gerente General



Ing. Carlos Rojas Bone
Contadora General