

# Cornisacorp S.A.

## Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### Contenido

Dictamen del Auditor Externo Independiente

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera .....	2
Estados de Resultado Integral .....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas .....	4
Estados de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6



*In God We Trust*

*Auditor & Consultor Independiente*

*Cdla Vista Alegre Mz 112 villa 13*

*Phone 042206645 Cell 0982658198*

*Correo electrónico: [umerinoauditoresaasociados@gmail.com](mailto:umerinoauditoresaasociados@gmail.com)*

*Guayaquil-Ecuador*

### Dictamen del Auditor Externo Independiente

A los señores accionistas de:

Cornisacorp S.A.

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Cornisacorp S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera, que éstos no incluyan manifestaciones erróneas significativas originadas en fraudes o errores, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no incluyen manifestaciones erróneas significativas.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de Cornisacorp S.A., que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría

apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados, y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

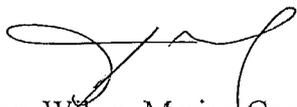
5. Al 31 de diciembre de 2012, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran pendientes de regularización, con las cuentas de relacionadas, a fin de determinar apropiadamente los saldos de cada deudor incluyendo en dicha conciliación la cuenta de pasivo no corriente denominada anticipos recibidos de clientes. No nos ha sido factible determinar el efecto de esta regularización la misma que según la administración considera que el efecto sea a nivel de balance.

### **Opinión**

6. En nuestra opinión, , excepto por los efectos en los estados financieros, si hubiera, del asunto descrito en el párrafo 5, los referidos estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Cornisacorp S.A., al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

Guayaquil – Ecuador

Junio 14 del 2013



Ing. Wilson Merino Castillo

Registro Nacional de Contadores No 11,268

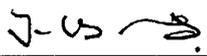
Resolución No SC-ICI-DAJ-G-09-0006021

SC-RNAE-719

**Cornisacorp S.A.**  
**Estados de Situación Financiera**

	Diciembre 31 2012	Diciembre 31 2011
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo (Nota 5)	US\$ 574,381	US\$ 51,793
Cuentas por cobrar (Nota 6)	1,644,496	648,042
Impuestos corrientes	-	241,400
Total activos corrientes	2,218,877	941,235
Propiedades y equipos, neto (Nota 7)	175,691	199,763
Costos de construcción (Nota 8)	875,852	1,708,609
Propiedades de inversión (Nota 9)	287,904	514,259
Total activos	US\$ 3,558,324	US\$ 3,363,866
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 10)	US\$ 465,778	US\$ 313,788
Impuestos corrientes (Nota 11)	18,951	56,888
Pasivos acumulados (Nota 12)	111,992	70,969
Total pasivos corrientes	596,721	441,645
Pasivos no corrientes:		
Anticipos recibidos de clientes (Nota 13)	2,818,381	2,844,908
Total pasivos	3,415,102	3,286,553
Patrimonio de accionistas (Nota 14):		
Capital pagado	1,000	1,000
Reserva legal	8,653	2,062
Resultados acumulados:		
Efecto por aplicación de las NIIF	-	-
Ganancias acumuladas	133,569	74,251
Total patrimonio de accionistas	143,222	77,313
Total pasivos y patrimonio de accionistas	US\$ 3,558,324	US\$ 3,363,866

Ver notas adjuntas.

  
Ing. Gonzalo Cobos Martínez – Gerente General

  
CPA. Martha Pavón Arias - Contadora General

Cornisacorp S.A.  
Estados de Resultado Integral  
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

	2012	2011
Ingresos de actividades ordinarias	US\$ 3,517,237	US\$ 1,018,360
Costo de ventas (Nota 15)	(2,812,324)	(855,127)
<b>Margen bruto</b>	<b>704,913</b>	<b>163,233</b>
Gastos (Nota 15):		
Gastos administrativos y de ventas	(602,923)	(92,973)
Participación de trabajadores	(15,299)	(10,539)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	<b>86,691</b>	<b>59,721</b>
Impuesto a las ganancias	(20,782)	(14,333)
<b>Utilidad del año</b>	<b>65,909</b>	<b>45,388</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>		
Otros resultados integrales neto de impuestos	-	-
<b>Resultado integral del año, neto de impuestos</b>	<b>US\$ 65,909</b>	<b>45,388</b>

Ver notas adjuntas.

J-u-a

Ing. Gonzalo Cobos Martínez – Gerente General



CPA. Martha Pavón Arias - Contadora General

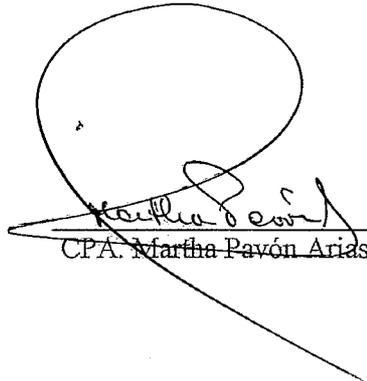
**Cornisacorp S.A.**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas**  
**Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011**

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Efectos NIFF</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldo enero 1, 2011 (Revisado Nota 3)	1,000	2,062	-	28,863	31,925
Resultado integral 2011				45,388	45,388
Saldo diciembre 31, 2011(Revisado Nota 3)	1,000	2,062	-	74,251	77,313
Resultado integral 2012				65,909	65,909
Transferencia a reserva legal		6,591		(6,591)	-
Saldo diciembre 31, 2012	1,000	8,653	-	133,569	143,222

*Ver notas adjuntas.*

*J-Us →*

Ing. Gonzalo Cobos Martínez – Gerente General



CPA. Martha Pavón Arias - Contadora General

Cornisacorp S.A.  
Estados de Flujos de Efectivo  
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Actividades de Operación:</b>		
Recibido de clientes	2,757,323	333,570
Pagado a proveedores y trabajadores	(2,391,565)	(2,271,117)
Impuesto a la renta pagado	<u>(24,872)</u>	<u>(12,329)</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	<u>340,886</u>	<u>(1,949,876)</u>
<b>Actividades de Inversión:</b>		
Activos no corrientes	<u>208,229</u>	<u>(219,937)</u>
Efectivo neto proveniente de (usado) en actividades de inversión	<u>208,229</u>	<u>(219,937)</u>
<b>Actividades de Financiación:</b>		
Anticipos de clientes	<u>(26,527)</u>	<u>2,024,790</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiación	<u>(26,527)</u>	<u>2,024,790</u>
Variación del efectivo	522,588	(145,023)
Efectivo al inicio del año	<u>51,793</u>	<u>196,816</u>
Efectivo al final del año	<u>574,381</u>	<u>51,793</u>

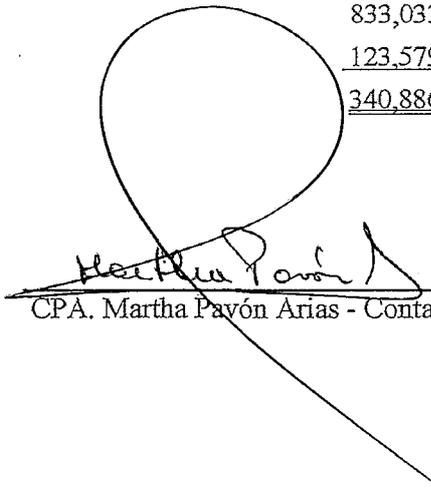
**Conciliación del resultado integral del año con el efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación:**

Resultado integral del año	65,909	45,388
Amortizaciones	78,279	38,415
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(759,914)	(684,789)
Inventarios y otros activos	833,033	(1,639,407)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>123,579</u>	<u>290,517</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>340,886</u>	<u>(1,949,876)</u>

*Ver notas adjuntas*

J- U →

Ing. Gonzalo Cobos Martínez – Gerente General

  
CPA. Martha Pavón Arias - Contadora General

Cornisacorp S.A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de Diciembre del 2012 y 2011

**1. Actividad**

Cornisacorp S.A. está constituida en Ecuador desde diciembre de 1995 y está dedicada a las actividades de compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia. Durante el 2012, la compañía está ejecutando la construcción del condominio Ibiza en la ciudad de Salinas, obra que se estima concluirla en abril 2014 y venderla en su totalidad en ese mismo año.

**2. Políticas Contables Significativas**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011, los cuales fueron aprobados en el siguiente año, fueron preparados de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, las cuales fueron consideradas como principios de contabilidad previos según la “NIIF 1 Adopción por Primera Vez” en la preparación de los estados financieros NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren que la Administración realice ciertas 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. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 4.

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

## **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

## **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

## **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Se registran a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

## **2.5 Costos de construcción**

Se registran al costo de adquisición, los cuales no exceden al valor neto de realización. La entidad recibe anticipos de clientes que han reservado departamentos mientras la construcción del edificio se desarrolla, reconociendo el ingreso cuando el edificio está sustancialmente concluido, se inicia el proceso de entrega-recepción de los departamentos y se emite la correspondiente factura.

Al cierre del ejercicio económico, aquella obra que se encuentra en construcción y que no ha sido concluida, los costos acumulados son activados bajo el rubro de activos no corrientes, obras en construcción para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura.

Se reconocen en el estado de resultado integral todos los costos relacionados directamente con la venta de los departamentos para asociar el ingreso y el costo de ventas. Esto implica que los materiales no incorporados a la obra y los pagos adelantados a subcontratistas, y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro a otra obra, no forman parte del costo reconocido en resultado en ese período.

## 2.6 Propiedades y equipos

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

## 2.7 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el 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 vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

## 2.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

## 2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

## 2.10 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2012, la tasa fiscal del 23% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

### **2.11 Provisiones**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

### **2.12 Beneficios a empleados**

Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según las normas internacionales de información financiera NIIF, deben ser determinadas utilizando el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. En la actividad de construcción, los obreros, son contratados bajo la modalidad de “contrato de trabajo por obra cierta, por tarea y a destajo” no procediendo desahucio ni jubilación al termino de la obra. Para el caso de contratos a plazo fijo, la entidad no reconoció en el 2012 una provisión para jubilación y desahucio debido a que dicha provisión según el estudio actuarial recibido por la compañía Actuarial, fue considerado por la administración como no significativo, el mismo que será reconocido en el 2013.

### **2.13 Reconocimiento de ingresos ordinarios**

La entidad reconoce los ingresos cuando se transfiere los riesgos y derechos de la propiedad, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

### **2.14 Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

## 2.15 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

## 2.16 Normas emitidas no efectivas

Los siguientes pronunciamientos emitidos serán efectivos posteriores a esta fecha:

NIIF	Tema	Fecha de vigencia
Enmienda a NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos, recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013
Revisión NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración de la compañía no está en capacidad de determinar el impacto sobre los estados financieros de la aplicación de estos nuevos pronunciamientos. No es factible revelar una estimación razonable de estos efectos hasta que un examen detallado haya sido efectuado.

## 3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

En concordancia con la Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 en que se estableció un cronograma para la implementación de las normas internacionales de información financiera NIIF, la Compañía preparó, hasta el 31 de diciembre del 2011, sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y desde el 1 de enero del 2012 con NIIF. De acuerdo con lo indicado, el año 2011 fue definido como periodo de transición determinando como fecha para medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

### **Excepciones a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

Las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de la transición, deben ser coherentes con las estimaciones hechas a la misma fecha, según los principios locales, a menos que exista evidencia objetiva de errores en dichas estimaciones.

### **Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía**

La compañía ha considerado el costo depreciado con principios locales como costo atribuido a la fecha de transición, el mismo que es comparable con su costo menos amortización según NIIF.

## **4. Estimaciones y Juicios Contables**

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

**Deterioro de activos.** A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2012 no se identificaron pérdidas por deterioro.

**Vida útil de propiedades, planta y equipos.** La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de activos fijos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de los vehículos no debe ser modificada, de conformidad con las normas internacionales.

## 5. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2012, representa saldos contable en cuentas corrientes del banco Bolivariano, el cual constituye fondos de libre disposición a favor de la entidad.

## 6. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>
Cientes	US\$ 1,078,030	US\$	-
Anticipos a proveedores	26,583		66,262
Relacionadas	532,708		580,565
Otras	7,175		1,215
Subtotal	<u>1,644,496</u>		<u>648,042</u>
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-		-
	<u>US\$ 1,644,496</u>	<u>US\$</u>	<u>648,042</u>

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar a clientes no generan intereses y tienen fecha de vencimientos entre 60 y 90 días. A esta fecha, esta cuenta e encuentra en proceso de regularización considerando un saldo deudor por US 594,262 incluido en la cuenta anticipos recibidos de clientes.

Las cuentas por cobrar a relacionadas corresponden a saldos a cargo principalmente de Denersacorp S.A. y Servimardi S.A. no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

## 7. Propiedades y equipos

Propiedades y equipos está constituido como sigue:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>
Vehículos	US\$ 210,990	US\$	210,990
Muebles y enseres	17,292		-
Equipos de computación	3,526		2,692
Subtotal	<u>231,808</u>		<u>213,682</u>
Depreciación acumulada	<u>(56,117)</u>		<u>(13,919)</u>
	<u>US\$ 175,691</u>	<u>US\$</u>	<u>199,763</u>

Un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	Vehículos	Muebles y enseres	Equipo de computación	Total
<u>Costo:</u>				
Saldo al 31-Dic-2011 (Nota 3)	210,990	-	2,692	213,682
Adiciones	-	17,292	834	18,126
<b>Saldo al 31-Dic-2012</b>	<b>210,990</b>	<b>17,292</b>	<b>3,526</b>	<b>231,808</b>
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 31-Dic-2011 (Nota 3)	(13,543)	-	(376)	(13,919)
Depreciación	(42,198)	(-)	(-)	(42,198)
<b>Saldo al 31-Dic-2012</b>	<b>(55,741)</b>	<b>(-)</b>	<b>(376)</b>	<b>(56,117)</b>
<b>Saldo neto</b>	<b>155,249</b>	<b>17,292</b>	<b>3,150</b>	<b>175,691</b>

## 8. Costos de Construcción

Corresponden a costos de diseños, estructuras, albañilería, mampostería, enlucido, sistema eléctrico de seguridad e hidráulico y otros costos de las obras Anacapri, disponible para la venta e Ibiza, en etapa de construcción. Al efectuar las entregas de los departamentos la parte proporcional del costo es transferido y liquidado a resultados

## 9. Propiedades de Inversión

Corresponde a los terrenos ubicados en la ciudad de Salinas donde se levanta el condominio Anacapri parcialmente vendido y el solar donde se ejecuta la construcción del condominio Ibiza que a diciembre 31, 2012 se encontraba en etapa inicial de estudio de suelo.

## 10. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2012	2011
Proveedores locales	US\$ 125,475	US\$ 243,736
Relacionada principalmente Inmopromo S.A.	200,888	68,472
Fondo de garantía	11,080	1,580
Cheques pendientes de pago	126,707	-
Varias	1,628	-
	<b>US\$ 465,778</b>	<b>US\$ 313,788</b>

Proveedores locales representan cuentas por pagar por compra de bienes y servicios, no generan intereses y son pagaderos en un plazo de hasta 60 días.

Fondo de garantía representa valores retenidos a maestros contratistas para cruzar con futuras liquidaciones de trabajos de obra.

## 11. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	2012		2011	
Impuesto a la renta a pagar	US\$	6,614	US\$	4,751
Retenciones de iva a pagar		6,883		14,335
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		5,454		25,482
Multas				12,320
	US\$	18,951	US\$	56,888

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2012		2011	
Utilidad líquida antes de impuesto a la renta	US\$	86,691	US\$	59,721
Gastos no deducibles		3,666		-
Utilidad gravable		90,357		59,721
Tasa de impuesto a la renta		23%		24%
	US\$	20,782	US\$	14,333

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2008, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2009 al 2012, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

### **Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción.**

Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

### **Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental.**

El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

### **12. Pasivos Acumulados**

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>
Beneficios sociales	US\$ 76,313	US\$	50,869
Participación de trabajadores	30,939		15,640
Aportes, IECE y SECAP	4,700		4,460
	<u>US\$ 111,952</u>	US\$	<u>70,969</u>

### **13. Anticipos recibidos de clientes**

Los anticipos recibidos de clientes corresponden a valores recibidos para asegurar la negociación de departamentos del condominio Anacapri totalmente concluido y de los departamentos en construcción del condominio Ibiza ambas obras ubicadas en la ciudad de Salinas.

### **14. Patrimonio**

**Capital pagado.** Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores

**Reserva legal.** Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 15. Costos y gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos son como sigue:

	<u>2012</u>
Costo de ventas	2,812,324
Gastos de administración	602,923
Gastos administrativos	<u>15,299</u>
Total	<u>3,430,546</u>

Un detalle de costos de ventas y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>
Costo de ventas	2,812,324
Sueldos	60,653
Beneficios y aportes	22,034
Honorarios	28,302
Mantenimiento y reparaciones	19,104
Promoción y publicidad	3,994
Suministros y materiales	4,676
Comisiones	116,429
Seguros	17,522
Iva cargado al gasto	246,812
Amortización y participación de trabajadores	57,497
Otros	<u>41,199</u>
Total	<u>3,430,546</u>

## 16. Transacciones con Partes Relacionadas

Durante el año 2012, la compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas, vinculantes con resultados.

## 17. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y el 15 de marzo del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la junta general de accionistas el 17 de abril de 2013.