

Cornisacorp S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre del 2013 y 2012

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 2013, la compañía continuó ejecutando la construcción del condominio Ibiza en la ciudad de Salinas, obra que se estima concluir en el 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. 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. Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es el caso del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos de operación y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

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 3.

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 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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 con su escritura de propiedad 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 imponibles 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 2013, la tasa fiscal del 22% 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 costo 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 2013 una provisión para jubilación y desahucio por la poca antigüedad de los trabajadores.

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.

3. 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 2013 y 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.

4. Efectivo

Representan saldos contables en cuentas corrientes del banco Bolivariano, los cuales constituyen fondos de libre disposición a favor de la entidad.

5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	2013	2012
Cientes	US\$ -	US\$ 1,078,030
Anticipos a proveedores	275,926	26,583
Denersacorp S.A. y Servimardi S.A.	361,163	532,708
Otras	58,214	7,175
Subtotal	695,303	1,644,496
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-	-
	US\$ 695,303	US\$ 1,644,496

Los anticipos a proveedores incluyen US 214,005 para la reservación a favor de la compañía de un pent-house en el edificio el Prado.

Las cuentas por cobrar a Denersacorp S.A. y Servimardi S.A. compañías relacionadas corresponden a valores que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

6. Propiedades y equipos

Propiedades y equipos está constituido como sigue:

	2013	2012
Edificios	US\$ 92,500	US\$ -
Vehículos	110,990	210,990
Muebles y enseres	27,964	17,292
Equipos de computación	5,192	3,526
Subtotal	236,646	231,808
Depreciación acumulada	(58,276)	(56,117)
	US\$ 178,370	US\$ 175,691

Un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	Edificación	Vehiculos	Muebles y enseres	Equipos de computo	Total
Costo:					
Saldo al 01-Ene-2012	-	210,990	-	2,692	213,682
Adiciones	-	-	17,292	834	18,126
Saldo al 31-Dic-2012	-	210,990	17,292	3,526	231,808
Adiciones	92,500	-	10,672	1,666	104,838
Ventas		(100,000)		-	(100,000)
Saldo al 31-Dic-2013	92,500	110,990	27,964	5,192	236,646
Depreciación acumulada:					
Saldo al 01-Ene-2012	-	(13,543)	-	(376)	(13,919)
Depreciación	-	(42,198)	-	-	(42,198)
Saldo al 31-Dic-2012	-	(55,741)	-	(376)	(56,117)
Depreciación	(9,250)	(22,198)	(2,751)	(1,349)	(35,548)
Ventas		33,389			33,389
Saldo al 31-Dic-2013	(9,250)	(44,550)	(2,751)	(1,725)	(58,276)
Saldo neto	83,250	66,440	25,213	3,467	178,370

7. 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, obra totalmente vendida a excepción por tres departamentos disponibles para la venta y la obra Ibiza, en plena etapa de construcción. Al efectuar las entregas de los departamentos la parte correspondiente al costo es transferido y liquidado a resultados

8. Propiedades de Inversión

Los costos por amortizar de los terrenos donde se levantan las obras son como sigue:

	2013		2012	
Condominio Anacapri	US\$	199,156	US\$	287,904
Condominio Ibiza		-		-
	US\$	199,156	US\$	287,904

La compañía no reconoció costo de terreno en condominio Ibiza debido que la entidad ha comprometido cuatro departamentos a los ex dueños a cambio de esta propiedad.

9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>
Proveedores locales	US\$ 218,174	US\$	125,475
Inmopromo S.A.	391,626		200,888
Fondo de garantía	13,450		11,080
Otras	7,366		133,035
	<u>US\$ 630,616</u>	<u>US\$</u>	<u>470,478</u>

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.

10. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>
Impuesto a la renta a pagar	US\$ 61	US\$	6,614
Impuesto al valor agregado	13,262		-
Retenciones de iva a pagar	3,649		6,883
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	3,194		5,454
	<u>US\$ 20,166</u>	<u>US\$</u>	<u>18,951</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% (23% para el 2012). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2013		2012	
Utilidad líquida antes de impuesto a la renta	US\$	104,156	US\$	86,691
Gastos no deducibles		32,565		3,666
Utilidad gravable		136,721		90,357
Tasa de impuesto a la renta		22%		23%
Impuesto causado		30,079		20,782
Retenciones en la fuente		(2,720)		(3,697)
Anticipo pagado		(27,298)		(10,471)
Impuesto a pagar	US\$	61	US\$	6,614

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2010, 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 2011 al 2013, 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.

11. Pasivos Acumulados

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	2013		2012	
Beneficios sociales	US\$	51,041	US\$	76,353
Participación de trabajadores		34,704		30,939
	US\$	85,745	US\$	107,292

Un movimiento de los pasivos acumulados es como sigue:

	Decimo tercero	Decimo cuarto	Vacaciones	Fondo de reserva	Participación de trabajadores	Total
Costo:						
Saldo al 1-Enero-2012	3,492	14,657	12,802	18,618	15,640	65,209
Provisiones	25,238	28,595	12,678	24,319	30,939	121,769
Pagos	(26,912)	(30,269)	(5,028)	(1,837)	(15,640)	(79,686)
Saldo al 31-Dic-2012	1,818	12,983	20,452	41,100	30,939	107,292
Provisiones	30,884	22,953	12,160	26,392	34,704	127,093
Pagos	(30,836)	(21,622)	(11,350)	(53,893)	(30,939)	(148,640)
Saldo al 31-Dic-2013	1,866	14,314	21,262	13,599	34,704	85,745

12. Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes corresponden principalmente a valores recibidos para asegurar la negociación de los departamentos en construcción del condominio Ibiza ubicado en la ciudad de Salinas.

13. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por 1000 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.

14. Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con compañías relacionadas se refieren a saldos por cobrar.

15. Costo y gastos por su naturaleza

Un resumen del costo de ventas por su naturaleza es como sigue:

	2013
Saldo al inicio	875,852
Adiciones: costos de construcción	1,792,086
Saldo al final	(2,066,343)
Costo de ventas	601,595

Un detalle de gastos administrativos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u>
Sueldos	116,188
Honorarios profesionales	7,187
Mantenimiento y reparaciones	16,925
Suministros materiales y repuestos	40,713
Impuestos, contribuciones y otros	9,038
Depreciaciones	24,949
Otras	<u>327,188</u>
Total	<u>542,188</u>

16. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2014 y la 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.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la junta general de accionistas en abril de 2014.