

**Cornisacorp S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

31 de Diciembre de 2014 y 2013

**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. El condominio Ibiza ubicado en la ciudad de Salinas está en su fase final, y se espera iniciar en el 2015 la obra Castelmar.

**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. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en marzo de 2015 y según los requerimientos estatutarios serian sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

**2.2 Base de preparación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36 Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

**2.3 Instrumentos Financieros**

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, cuentas por cobrar, los prestamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

**Activos financieros.** Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

### **Efectivo**

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

### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

**Pasivos financieros.** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

### **Cuentas por pagar**

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

## 2.4 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.

## 2.5 Propiedades y equipos

**Medición inicial.** Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de 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.

**Medición posterior modelo del costo.** Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

**Método de depreciación y vidas útiles.** El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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
Equipo de computación	3

**Retiro o venta de propiedades y equipos.** La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo

## **2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles.**

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.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

## **2.7 Impuestos**

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o 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 2014, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) 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. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables

## **2.8 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, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

## **2.9 Beneficios a empleados**

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.
- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

## **2.10 Reconocimiento de ingresos de bienes inmuebles**

Los ingresos procedentes de la venta de bienes inmuebles se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia del bien; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

## **2.11 Reconocimiento de costos y gastos**

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

## **2.12 Compensación de saldos y transacciones**

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes 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 contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

### 3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, 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 criterios 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.

### 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:

	2014	2013
Clientes	US\$ 134,960	US\$ -
Relacionadas	359,024	361,163
Accionistas	76,211	58,214
Empleados	571	-
Otras cuentas por liquidar	16,569	-
Subtotal	587,335	419,377
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-	-
	US\$ 587,335	US\$ 419,377

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

### 6. Anticipos a proveedores y contratistas

Los anticipos a proveedores y contratistas no generan intereses y se liquidarán con la adquisición de bienes o servicios

## 7. Propiedades y equipos

Propiedades y equipos está constituido como sigue:

	2014		2013	
Edificio	US\$	92,500	US\$	92,500
Vehículos		110,990		110,990
Muebles y enseres		27,964		27,964
Equipos de computación		5,192		5,192
Subtotal		236,646		236,646
Depreciación acumulada		(85,002)		(58,276)
	US\$	151,644	US\$	178,370

Un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	Edificio	Vehiculos	Muebles y enseres	Equipos de computo	Total
<b>Costo:</b>					
Saldo al 01-Ene-2013	-	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
Adiciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2014	92,500	110,990	27,964	5,192	236,646
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Saldo al 01-Ene-2013	-	(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)
Depreciación	-	(22,198)	(2,797)	(1,731)	(26,726)
Saldo al 31-Dic-2014	(9,250)	(66,748)	(5,548)	(3,456)	(85,002)
Saldo neto	83,250	44,242	22,416	1,736	151,644

## 8. Costos de Construcción

La obra Anacapri está totalmente vendida y liquidada al 31 de diciembre de 2014, mientras que la obra Ibiza se estima liquidar, los últimos departamentos, durante el primer semestre de 2015. En este mismo año la compañía iniciará la construcción de la obra Castelmar.

Los costos de construcción incluyen al terreno y los a costos de diseños, estructuras, albañilería, mampostería, enlucido, sistema eléctrico de seguridad e hidráulico y otros costos de construcción de las obras.

## 9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>
Proveedores locales	US\$ 357,349	US\$	218,174
Nomina por pagar	999		-
Aportes al IESS	4,524		-
Relacionadas	-		391,626
Fondo de garantía	22,919		13,450
Otras	2,190		7,366
	<u>US\$ 387,981</u>	US\$	<u>630,616</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 constituidos como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta a pagar	US\$ 2,535	US\$ 61
Impuesto al valor agregado	14,446	13,262
Retenciones de iva a pagar	4,964	3,649
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5,638	3,194
	<u>US\$ 27,583</u>	<u>US\$ 20,166</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado neto antes de impuesto a la renta	US\$ (9,626)	US\$ 104,156
Gastos no deducibles	13,156	32,565
Utilidad gravable	3,530	136,721
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto causado	777	30,079
Anticipo de impuesto a la renta	18,311	
Cuotas de anticipos pagados	(15,591)	(27,298)
Retenciones en la fuente	(185)	(2,720)
Impuesto a pagar	<u>US\$ 2,535</u>	<u>US\$ 61</u>

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2011, 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 2012 al 2014, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

**Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado.** Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en e listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

## 11. Pasivos Acumulados

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	2014		2013	
Beneficios sociales	US\$	34,196	US\$	51,041
Participación de trabajadores		34,704		34,704
	US\$	68,900	US\$	85,745

Un movimiento de los pasivos acumulados es como sigue:

	Decimo tercero	Decimo cuarto	Vacaciones	Fondo de reserva	Participación de trabajadores	Total
Saldo al 1-Enero-2013	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
Provisiones	17,267	10,578	10,235	17,141	-	55,221
Pagos	(18,385)	(18,688)	(15,290)	(19,703)	-	(72,066)
Saldo al 31-Dic-2014	748	6,204	16,207	11,037	34,704	68,900

## **12. Anticipos recibidos de clientes**

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

## **13. Accionistas**

Las cuentas por pagar a accionistas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

## **14. 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.

## **15. Transacciones con Partes Relacionadas**

Las transacciones con compañías relacionadas se revelan en el cuerpo del balance

## **16. Costo y gastos por su naturaleza**

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

Entre el 1 de enero de 2015 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.