

# **CORNISACORP S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Operaciones: CORNISACORP S.A. (en lo sucesivo "la compañía"), fue constituida el 7 de noviembre de 1995 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. Su objeto social es la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Condiciones macroeconómicas: Ecuador en su calidad de país exportador de crudo, enfrenta presiones de orden fiscal obligando a las autoridades a priorizar las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la eliminación de ciertos subsidios en los combustibles, recortes en el gasto fiscal, emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como incremento de ciertos tributos, entre otras medidas; lo cual generó un estancamiento en la demanda al sector privado, por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tales circunstancias. La administración de la compañía considera que la situación antes indicada tuvo efecto sobre las operaciones de la compañía, por tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tales circunstancias.

Adopción de NIIF Completas: De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las compañías para ser clasificadas como pequeñas y medianas entidades deben cumplir con una de las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía debido a su nivel de activos totales superó el umbral para ser clasificada como PYMES, por lo que, está obligada a aplicar NIIF completa para estados financieros de propósito general. La compañía se encuentra en proceso de conversión a NIIF completa, por lo que declara que a partir de enero de 2019 aplicará NIIF completa, estableciendo el año 2018 como su año de transición.

(Continúa)

# **CORNISACORP S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Preparación de los estados financieros: Los estados financieros anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir de 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 (“Beneficios a empleados” – revisada), vigente a partir del 1 de enero de 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la moneda y plazo en que se liquidan dichas provisiones.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de la administración de la compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos al 1 de enero del 2010, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Las políticas, métodos contables y principios utilizados en la preparación de los estados financieros son los mismos que las aplicadas en los estados financieros del ejercicio 2017.

Estimados contables críticos: En la aplicación de las políticas contables de la compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

(Continúa)

# **CORNISACORP S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Activos y pasivos financieros (Presentación, reconocimiento y medición): La compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar a relacionadas y anticipos a proveedores, se clasifican en el momento de reconocimiento inicial en tres categorías de valoración: a) Costo amortizado, b) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y c) Valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas. Los pasivos financieros están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales.

Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros: El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y;
- La evaluación del flujo de efectivo contractual, comúnmente conocido como el "Criterio de sólo pago de principal e intereses" (en lo sucesivo, SPPI).

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. El interés es la contraprestación por el valor temporal del dinero y por el riesgo de crédito asociado con el importe del principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto.

Un activo financiero deberá medirse al valor razonable, a menos que se mida al costo amortizado de acuerdo a lo anteriormente mencionado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación que a continuación se detalla:

(Continúa)

# **CORNISACORP S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**Anticipos y cuentas por cobrar:** Los anticipos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor que corresponda. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingresos financieros. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros. Los anticipos y las cuentas por cobrar se incluyen en "Documentos y cuentas por cobrar" en el Estado de Situación Financiera.

Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Deterioro de activos financieros: La compañía aplicará el enfoque simplificado y registrará las pérdidas crediticias esperadas ya sea por 12 meses o de por vida, según lo establece la NIIF 9. La compañía establece provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas, basado en un modelo de pérdidas esperadas de los próximos doce meses. Para ello, se establecerá una matriz de provisiones que se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico en el cual opera la compañía. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

(Continúa)

# **CORNISACORP S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la compañía evalúa el deterioro de sus activos financieros basado en los requerimientos de NIC 39, que consistía en determinar la estimación de deterioro en base a evidencia objetiva de pérdidas incurridas. Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Baja de activos y pasivos financieros: Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Operaciones con partes vinculadas: En la Nota P de los estados financieros adjuntos se detalla la información sobre las principales operaciones con partes vinculadas.

La compañía realiza operaciones con sus partes vinculadas dentro del curso ordinario de sus negocios, las cuales se realizaron en condiciones normales de mercado.

Efectivo y equivalentes al efectivo: La compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos.

Documentos y cuentas por cobrar: Corresponde a anticipos dados por obras en cursos.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos de las actividades ordinarias son reconocidos cuando la transferencia de los bienes y servicios comprometidos con los clientes refleje la contraprestación de los bienes y servicios transferidos, según lo establecido en la NIIF 15. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Los ingresos de la compañía provienen principalmente por la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

(Continúa)

# CORNISACORP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los ingresos son reconocidos cuando la compañía:

- Ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de los bienes;
- No conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- Reconoce el monto total en el valor incluido en los precios;
- Pueda medir con fiabilidad el importe de los ingresos ordinarios;
- Recibe los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, pueden ser medidos con fiabilidad.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Préstamos y otros pasivos financieros: Los préstamos y otros pasivos con terceros y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y se valorizan de acuerdo con la tasa efectiva y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos. Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes cuando su plazo es inferior o igual a 12 meses y como pasivo no corriente cuando su plazo es superior 12 meses.

Obligaciones financieras: se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Propiedades y equipos: Se muestran al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta en función de los años de vida útil estimada, así:

	<u>Tasa anual de depreciación (%)</u>
Edificio	5
Muebles y enseres	10
Vehículos	20
Equipos de computación	33

(Continúa)

# **CORNISACORP S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Deterioro del valor de activos no corrientes, en cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustadas por el riesgo país y riesgo del negocio correspondiente. Al 31 de diciembre de 2018 no se realizaron ajustes por deterioro.

Administración de riesgos financieros: En el curso normal del negocio, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar significativamente al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados. Aunque la compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, liquidez y de capital, la administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de liquidez: la compañía maneja el riesgo de liquidez, manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados. La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales. La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato de recursos, manteniendo índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos. Durante el año 2018, la compañía concentró su apalancamiento en promitentes compradores y proveedores, manteniendo plazos que permiten acoplar este apalancamiento al proceso de venta de sus bienes.

Riesgo de mercado: el riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos a la compañía que pueden variar de manera que afecten significativamente a la compañía. Estos incluyen la tasa de interés, precio de servicios y productos comercializados, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la compañía.

(Continúa)

## CORNISACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

**Tasas de interés:** Esta tasa no representa un riesgo significativo para la compañía, ya que se analiza la exposición de riesgo de tasa de interés de manera dinámica.

**Riesgo de capital:** La compañía gestiona su capital para asegurarse que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha y maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de las deudas y patrimonio. La Gerencia General revisa la estructura del capital de la compañía periódicamente. Los ratios de apalancamiento de la compañía son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Pasivos financieros	5.595.998	3.748.714
Menos, efectivo y equivalentes de efectivo	(612.460)	(45.448)
Deuda neta	4.983.538	3.703.266
Patrimonio neto	28.360	23.364
Apalancamiento (Deuda + Patrimonio)	5.011.898	3.726.630
Ratio (Deuda neta / Apalancamiento)	99,43%	99,37%

**Obras en construcción:** comprende el proyecto inmobiliario Castellmare, ubicado en San Lorenzo, sector Carbo Viteri del cantón Salinas, provincia de Santa Elena. los costos de construcción se determinan en base al costo incurrido más los gastos relativos hasta la terminación del proyecto inmobiliario. Cuando el proyecto incluye unidades individuales, sus costos de construcción son controlados en forma individual y una vez terminadas, son transferidas a los prominentes compradores. Las obras en construcción en curso son clasificadas dentro del activo corriente como inventario.

**Promitentes compradores:** corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los convenios de reservación de unidades inmobiliarias que son registrados como pasivo y posteriormente son reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el momento en que se ejecuta su venta y la transferencia de todos los riesgos y ventajas derivados del bien. El importe anticipado es el que permite cubrir los costos esperados del proyecto inmobiliario.

(Continúa)

## CORNISACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

**Provisiones:** Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

#### NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Caja	207	355
Bancos locales:		
Banco Pichincha	363.500	27.206
Banco Bolivariano	27.698	17.887
	391.198	45.093
Banco del exterior:		
BAC Florida Bank	221.055	0
	612.460	45.448

#### NOTA C – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Clientes	413	20
Compañías relacionadas:		
Servimardi S.A.	8	6
Denersacorp S.A.	2	0
	10	6
Anticipos a proveedores	33.053	73.583
Accionistas	10.722	0
Otros	569	0
	44.767	73.609

(Continúa)

## CORNISACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA D – INVENTARIOS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Construcción en proceso: "Condominio Castellmare" (Salinas)		
Terreno	747.000	747.000
Costos directo (1)	3.374.708	1.841.994
Costos indirectos	800.429	992.160
	<u>4.922.137</u>	<u>3.581.154</u>

(1) Incluye los costos de construcción, permisos, estudio de suelo, losas de hormigón, albañilería, sistemas eléctricos, sistema hidráulico sanitario, ascensores, cerámicas, acabados, entre otros.

La construcción en proceso incluye el proyecto inmobiliario Castellmare, ubicado en San Lorenzo, sector Carbo Viteri del cantón Salinas, provincia de Santa Elena.

#### NOTA E – PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Edificio	92.500	0	92.500
Muebles y enseres	27.964	0	27.964
Equipos de computación	5.192	0	5.192
Vehículos	166.652	0	166.652
	<u>292.308</u>	<u>0</u>	<u>292.308</u>
Depreciación acumulada	<u>(120.355)</u>	<u>(45.377)</u>	<u>(165.732)</u>
	<u>171.953</u>	<u>(45.377)</u>	<u>126.576</u>

Al 31 de diciembre del 2018, la depreciación con cargo a los resultados del ejercicio fue de USD 80.637.

(Continúa)

## CORNISACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA F – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	251.086	206.469
Fondo de garantía contratistas	27.345	26.127
Otros	8.887	1.229
	<u>287.318</u>	<u>233.825</u>

#### NOTA G – OBLIGACIONES FINANCIERAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Casa de Valores Banrio S.A.</b> Préstamos para capital de trabajo, al 10,00% de interés anual y con vencimiento corriente.	450.285	300.285
<b>Banco Pichincha: (1)</b> Préstamos para capital de trabajo, al 11,23% de interés anual con vencimiento corriente.	900.000	450.000
	<u>1.350.285</u>	<u>750.285</u>

(1) En garantía de estos préstamos existe endoso de póliza de seguro del proyecto inmobiliario por USD 5.600.000.

(Continúa)

## CORNISACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA H – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Con la administración tributaria:		
Impuesto al Valor Agregado, IVA	74	74
Retenciones en la fuente de IR por pagar	1.222	2.300
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	1.188	4.642
Impuesto a la Renta	2.064	0
	<u>4.548</u>	<u>7.016</u>
Con la seguridad social:		
Aportes por pagar al IESS	5.125	7.579
	<u>5.125</u>	<u>7.579</u>
Con los empleados:		
Beneficios sociales	44.095	43.458
Sueldos por pagar	26.721	38.064
Participación trabajadores	1.246	3.969
	<u>72.062</u>	<u>85.491</u>
	<u>81.735</u>	<u>100.086</u>

(Continúa)

## CORNISACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA I – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Compañías relacionadas:		
Inmopromo S.A.	2.949	223.088
	<u>2.949</u>	<u>223.088</u>
Accionistas:		
Iván Cobos Martínez	85.569	241.983
Ruth Campos	0	103
	<u>85.569</u>	<u>242.086</u>
Promitentes compradores (1)	<u>3.869.877</u>	<u>2.299.430</u>
	<u>3.958.395</u>	<u>2.764.604</u>

(1) corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los convenios de reservación de las unidades inmobiliarias que son registrados como pasivos y posteriormente son reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el momento en que se ejecuta su venta y la transferencia de todos los riesgos y ventajas derivados del bien. El importe anticipado es el que permite cubrir los costos esperados del proyecto inmobiliario.

#### NOTA J – VENTAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Departamentos	791.077	0
Servicios de remodelación	7.640	0
	<u>798.717</u>	<u>0</u>

(Continúa)

## CORNISACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA K – GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Sueldos y remuneraciones	303.767	0
Aporte al IESS	36.990	0
Beneficios sociales	57.952	0
Depreciación	80.637	0
Honorarios profesionales	8.147	0
Impuestos y contribuciones	10.578	0
Movilización y transporte	2.232	0
Mantenimiento y reparaciones	32.189	0
Servicios básicos	5.188	0
Promoción y publicidad	5.625	0
Seguros	12.206	0
Útiles y suministro	3.100	0
Otros	142.215	295
	<u>700.826</u>	<u>295</u>

#### NOTA L – PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

#### NOTA M – IMPUESTO A LA RENTA:

Impuesto sobre la renta corriente: La provisión se calcula aplicando la tasa del 22% sobre la utilidad gravable anual. Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad según libros	8.306	0
Menos, participación trabajadores	(1.246)	0
Más, gastos no deducibles	2.321	0
Utilidad gravable	9.381	0
Impuesto a la renta causado	2.064	0
Anticipo de determinado	0	0
Impuesto a la renta definitivo	<u>2.064</u>	<u>0</u>

(Continúa)

## CORNISACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA M – IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

De acuerdo con las reformas tributarias vigentes, a partir de 2018 cuando no existiere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para pago de impuesto a la renta en ejercicios posteriores y hasta dentro de 3 años.

#### NOTA N – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2018, el capital social está constituido por 1.000 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas:	No. De Acciones	% de Participación	Valor Nominal (USD)
Campos Crespo Ruth Beatriz	500	50,00	500
Cobos Martínez Gonzalo Iván	500	50,00	500
	1.000	100,00	1.000

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 60% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

#### NOTA O – MOVIMIENTO DE PROVISIONES

	Saldos al Inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final del año
Depreciaciones	120.355	80.637	35.260	165.732
Utilidades trabajadores	3.969	1.246	3.969	1.246
Beneficios sociales	44.095	57.952	58.589	43.458
Impuesto a la renta	0	2.064	0	2.064
	168.419	141.899	97.818	212.500

(Continúa)

# CORNISACORP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA P – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos por cobrar y por pagar entre partes vinculadas son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Saldos por cobrar:</b>		
Compañías relacionadas:		
Servimardi S.A.	8	6
Denersacorp S.A.	2	0
	<u>10</u>	<u>6</u>
<b>Saldos por pagar:</b>		
Compañías relacionadas:		
Inmopromo S.A.	2.949	223.088
	<u>2.949</u>	<u>223.088</u>
Accionistas:		
Iván Cobos Martínez	85.569	241.983
Ruth Campos	0	103
	<u>85.569</u>	<u>242.086</u>
	<u>88.518</u>	<u>465.174</u>

### NOTA Q – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

### NOTA R – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la compañía, excepto por los convenios de reservación de las unidades inmobiliarias y las obligaciones financieras indicadas en las Notas G y I, respectivamente, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la compañía al 31 de diciembre del 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros

### NOTA S – EVENTO SUBSECUENTE:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

  
Ivonne Aguilar Jurado  
Contadora  
Reg. Nac.: 0.42768