

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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”) es una sociedad anónima, fue constituida en el año 1995 en Ecuador. Su actividad principal es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

El domicilio de la compañía donde se desarrollan sus actividades comerciales es el cantón Samborondón, provincia del Guayas, Centro Comercial Plaza Lagos Town Center, mirador oeste oficina 212 y 213.

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 y, además, la compañía como sujeto obligado al cumplimiento con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y de Financiamiento de Delitos, cuenta con un oficial de cumplimiento.

Condiciones macroeconómicas: en 2018 y durante 2019, Ecuador enfrentó presiones de orden fiscal obligando a las autoridades a obtener financiamiento con el Fondo Monetario Internacional, priorizar inversiones, eliminar ciertos subsidios en los combustibles, recortes en el gasto fiscal y obtención de otros financiamientos a través de gobiernos extranjeros, así como incremento de ciertos tributos, entre otras medidas, lo cual generó protestas sociales y un estancamiento en la demanda al sector privado e incremento del desempleo. La administración de la compañía considera que la situación antes indicada tuvo efecto sobre las operaciones de la compañía, principalmente por la disminución de sus ingresos en las categorías comercializadas, al respecto se tomaron acciones claves para mitigar tales efectos en los ingresos y rentabilidad del negocio, por tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tales circunstancias.

Preparación de los estados financieros: Los estados financieros anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico 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 misma moneda y plazo en que se liquidaran dichas provisiones.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no estableció reservas de jubilación patronal ni desahucio, la administración considera que el efecto no es material considerando los estados financieros tomados en conjunto.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable a efecto de medición y revelación en los estados financieros se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera 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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, 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. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 15 de abril de 2019. 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.

Nuevos pronunciamientos contables adoptadas por la compañía: Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros son coherentes con las aplicadas en la preparación de los estados financieros de la compañía para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, excepto por la aplicación de la NIIF 16 (Arrendamientos) que fue adoptada por la compañía a partir del 1 de enero de 2019.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

La NIIF 16 Arrendamientos:

La NIIF 16, emitida en enero de 2016 por el IASB, establece los principios para el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos, y sus revelaciones asociadas. La nueva norma sustituyó a la NIC 17 "Arrendamientos" y a sus interpretaciones: CINIIF 4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento", "SIC 15 "Arrendamiento operativos – incentivos", SIC 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento". La norma comenzó su aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 se basa en el concepto de control para la determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento. Respecto al tratamiento contable para el arrendador y el arrendatario la norma establece lo siguiente:

- Contabilidad del arrendatario: la NIIF 16 requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá en el estado de situación financiera un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar, y en el estado de resultados la depreciación por el activo por derecho de uso separadamente del interés correspondiente al pasivo por arrendamiento relacionado. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarias para los arrendamientos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo (igual o menor a 12 meses).
- Contabilidad del arrendador: no se modifica sustancialmente respecto a lo que establecía la NIC 17. El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual, como arrendamientos operativos o financieros.

Aplicación de la NIIF 16 adoptada por la compañía a partir del 1 de enero de 2019.

La compañía llevó a cabo un proyecto de implementación para evaluar el impacto de la NIIF 16 en los estados financieros. Dicha evaluación, requirió la aplicación de juicios y supuestos, los cuales se resumen a continuación:

- Análisis de los contratos de arrendamiento formalizados por la compañía, con el objetivo de identificar si éstos están dentro del alcance de la norma. Dicho análisis incluyó, los contratos en que la compañía actúa como arrendatario.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

- Estimación de los plazos de arrendamiento, en función del período no cancelable y de los períodos cubiertos por las opciones de renovación cuyo ejercicio sea potestad de la compañía y se considere razonablemente cierto.
- Estimación de la tasa de descuento para calcular el valor presente de los pagos del arrendamiento. Para el cálculo de los efectos al 1 de enero de 2019, la compañía ha utilizado la tasa incremental de endeudamiento, definida esta como la tasa de interés que la compañía tendría que pagar por pedir prestado en un plazo similar, y con una garantía similar, los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar.

Para la transición de la nueva Norma, la compañía se acogió a las opciones contempladas en la norma para los arrendatarios, que permite no reconocer en el balance el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente a contratos de arrendamiento de activos de bajo valor (importe equivalente a USD 5.000) y arrendamientos a corto plazo (arrendamientos por un período igual o inferior a un año). Los criterios utilizados determinaron que no existen impactos significativos en los estados financieros.

Enmienda a NIIF 9 “Característica de cancelación anticipada con compensación negativa”

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9, relacionados con los derechos de término, para permitir la medición de activos financieros a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales), incluso en el caso de pagos anticipados con compensación negativa.

Bajo la NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Las enmiendas a la NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleje el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de terminar un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio “solo pagos de principal más intereses” solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, son mínimos.

La aplicación de estas enmiendas, a partir del 1 de enero de 2019, no generaron impactos en los estados financieros de la compañía.

NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha: La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF 17 “Contratos de Seguro”

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 “Contratos de Seguros”, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 “Contratos de Seguro” emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten. La NIIF 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después del 1 de enero de 2021.

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el marco conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes. Los cambios al marco conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular.

El IASB también ha emitido un documento de acompañamiento por separado, “Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF”, que establece enmiendas que afectan a otras NIIF con el fin de actualizar las referencias al nuevo marco conceptual.

El marco conceptual revisado, así como las modificaciones a las referencias al marco conceptual en las Normas NIIF, entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2020. Se permite aplicación anticipada, si se adoptan al mismo tiempo todas las modificaciones realizadas.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

La NIIF 3 Combinaciones de Negocios fue modificada por el IASB en octubre de 2018, para aclarar la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos. La enmienda además añade guías y ejemplos ilustrativos para evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial.

La enmienda es aplicable prospectivamente a las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

Enmiendas a NIC 1 y NIC 8 “Definición de Material o con Importancia Relativa”

En octubre de 2018 el IASB modifica la NIC 1 Presentación de estados financieros y la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, para mejorar la definición de Material y las explicaciones que acompañan a la definición. Las enmiendas aseguran que la definición de material sea coherente en todas las NIIF.

La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, distorsión u ocultamiento puede influir razonablemente en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman a partir de esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa específica.

Las enmiendas son aplicables de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la compañía no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas antes detalladas y su aplicación será objeto de consideración por parte de la compañía una vez en vigencia.

Medición de valores razonables: Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

La compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de:

- Reconocimiento inicial,
- Revelación y
- Cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la compañía utiliza datos de mercados observables, siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

Responsabilidad de la información, juicios y estimaciones contables: la información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la administración de la compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera. 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.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Las áreas más importantes que han requerido juicio profesional son las siguientes:

- Nivel de jerarquía de los datos de entrada utilizados para valorar activos y pasivos medidos a valor razonable.
- Determinación del plazo de arrendamiento de contratos con opciones de renovación

Las estimaciones se refieren básicamente a:

- Las valoraciones realizadas para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de activos financieros.
- La vida útil de las propiedades y equipos.
- Impuesto a la renta corriente y diferido – posiciones fiscales inciertas

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.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes: Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

Cambios en políticas contables: A partir del 1 de enero de 2019 entró en vigencia la aplicación de la NIIF 16 (Arrendamientos), dicha norma establece el reconocimiento del derecho de uso originados en los contratos de arrendamientos. En base a esto, la compañía ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. La compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Activos y pasivos financieros: La compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar a clientes 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 préstamos bancarios y 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.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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:

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 que cobrar se incluyen en "Documentos y cuentas por cobrar" en el Estado de Situación Financiera.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen depósitos en instituciones financieras, que se encuentran clasificados en esta categoría dado que el modelo de negocio de la compañía se encuentra orientado a mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales que se describen como principal e intereses.

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 préstamos, 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 valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Categorías de instrumentos financieros: a continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Activos financieros medidos a costo amortizado:		
Corriente:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	129.601	612.460
Documentos y cuentas por cobrar	854.944	44.767
Total activos financieros	984.545	657.227
Pasivos financieros medidos a costo amortizado:		
Corriente:		
Documentos y cuentas por pagar	32.999	287.318
Obligaciones financieras	412.680	1.350.285
	445.679	1.637.603
No corriente:		
Documentos y cuentas por pagar	0	88.518
Promitentes compradores	1.826.500	3.869.877
	1.826.500	3.958.395
Total pasivos financieros	2.272.179	5.595.998

Deterioro de activos financieros: Un activo financiero es evaluado regularmente para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo estimados, los cuales descontados a la tasa de interés efectiva. Los activos financieros individualmente significativos son examinados separadamente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

La compañía aplica el enfoque simplificado y registra 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 ha establecido 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. Al 31 de diciembre del 2019, 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.

Deterioro de activos no financieros: En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no financieros. 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.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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 relacionadas: En la Nota R de los estados financieros adjuntos se detalla la información sobre las principales operaciones con partes relacionadas.

La compañía realiza operaciones con sus partes relacionadas 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, considerado como equivalentes al efectivo todas aquellas inversiones que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja con vencimiento inferior a 90 días y cuyo riesgo de cambios en su valor es poco significativo, estas inversiones se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados, importe que es similar a su valor de mercado. Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, los efectivos equivalentes consisten en disponible y efectivo equivalente de acuerdo con lo definido anteriormente.

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

Construcción en proceso: 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

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Propiedad, muebles y equipo: La propiedad, muebles y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad, muebles y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos de ampliación, modernización, mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados solo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Las propiedades son presentadas a su valor revaluado. Las revaluaciones se efectuarán con suficiente frecuencia (al menos cada 5 años), de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo. Cualquier aumento en la revaluación de dichos activos se reconoce en Otros Resultados Integrales y se acumula en el patrimonio en la cuenta Superávit de Revaluación.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

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>
Edificios e instalaciones	5
Muebles y equipos de oficina	10
Vehículos	20
Equipos de computación	33

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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.

Información por segmentos: La compañía presenta la información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los accionistas de la compañía, en relación a materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones, de acuerdo a lo indicado en IFRS 8 "Información financiera por segmentos". Los segmentos operativos de la compañía incluyen las actividades de la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos de las actividades ordinarias son reconocidos cuando la transferencia de los bienes comprometidos con los clientes refleje la contraprestación de los bienes 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 compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia. Los ingresos por la venta de bienes son reconocidos cuando la compañía:

- ha transferido al cliente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes;
- la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el monto de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad,
- es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad; y
- los costos incurridos, o por incurrir, asociados con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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.

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 crédito, liquidez, mercado 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 crédito: la compañía está expuesta a riesgo de crédito principalmente por sus actividades operacionales (cuentas por cobrar) y por sus actividades financieras (depósitos y uso de instrumentos financieros varios). El riesgo asociado a clientes es bajo ya que la compañía vende sus bienes al contado y los de créditos directos se monitorea permanentemente por medio de controles establecidos en políticas de administración de riesgo de clientes individuales.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Actividades financieras:		
Efectivo en bancos y caja general	129.601	612.460
Actividades operacionales:		
Cuentas por cobrar clientes	10.240	413
	<u>139.841</u>	<u>612.873</u>

El riesgo asociado por sus actividades financieras se controla permanentemente y los banco e instituciones financieras que opera la compañía, tienen calificaciones de riesgo independientes que denotan niveles de solvencia y respaldos adecuados; dichas calificaciones superan la calificación "A".

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Riesgo de liquidez: La compañía maneja el riesgo de liquidez, manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados. La gestión de este riesgo se centra en el seguimiento detallado del calendario de vencimientos de pasivos y préstamos bancarios. 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 2019, la compañía concentro su apalancamiento de bancos y proveedores, manteniendo plazos que permiten acoplar este apalancamiento al proceso de venta de sus bienes.

Al 2019, la exposición máxima al riesgo de liquidez a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Menos de 1 año	Más de 1 año
Cuentas por pagar	32.999	0
Promitentes compradores	0	1.826.500
Obligaciones financieras	412.680	0
	<u>445.679</u>	<u>1.826.500</u>

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 bienes 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.

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. La compañía si los tiene, coloca sus excedentes de efectivo en certificados de depósitos que devengan intereses a tasas fijas y exponen a la compañía al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la administración estima que el valor razonable no presenta variaciones de importancia con relación al costo debido a que los plazos de vencimientos son corrientes.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Riesgo de precio y concentración: la exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los principales bienes y servicios que comercializa. Dichos costos no han sufrido un incremento significativo en los últimos años debido a negociaciones globales con proveedores que brindan ahorros importantes. La compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes y proveedores, por lo tanto, no tienen riesgos significativos de concentración.

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	
	2019	2018
Pasivos financieros	2.272.179	5.595.998
Menos, efectivo y equivalentes de efectivo	(129.601)	(612.460)
Deuda neta	2.142.578	4.983.538
Patrimonio neto	29.396	28.360
Apalancamiento (Deuda + Patrimonio)	2.171.974	5.011.898
Ratio (Deuda neta / Apalancamiento)	98,65%	99,43%

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.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Impuesto a la renta: El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido.

- Impuesto corriente: es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.
- Impuesto diferido: es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias.

Exposición Tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia en años anteriores. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Caja	142	207
Bancos locales:		
Banco Pichincha	11.986	363.500
Banco Bolivariano	40.907	27.698
	52.893	391.198
Banco del exterior:		
BAC Florida Bank	76.566	221.055
	129.601	612.460

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA C – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Cientes	10.240	413
Compañías relacionadas:		
Servimardi S.A.	0	8
Denersacorp S.A.	1.751	2
	1.751	10
Anticipos a proveedores	791.002	33.053
Accionistas	50.901	10.722
Otros	1.050	569
	854.944	44.767

Anticipos a proveedores incluye el valor de USD 600.413 por la adquisición e impuestos prediales de los lotes de terrenos "A" y "B" a la compañía INVERSIONES CIVILES Y MECÁNICAS S.A. INCYMSA ubicados en San Lorenzo, sector Carbo Viteri del cantón Salinas, provincia de Santa Elena. El terreno se encuentra en el proceso de inscripción de la escritura y será utilizado para el futuro proyecto denominado "SKYLINE".

Además, incluye el valor el valor de USD 188.171 por la adquisición e impuestos prediales del lote de terreno ubicado en el Km 15 Vía La Puntilla – Salitre, provincia del Guayas. El terreno se encuentra en el proceso de inscripción de la escritura y será utilizado para el futuro proyecto denominado "MÁLAGA".

(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	
	2019	2018
Construcción en proceso:		
“Condominio Castellmare” (Salinas)		
Terreno	290.391	747.000
Costos directo (1)	837.878	3.374.708
Costos indirectos	122.624	800.429
	<u>1.250.893</u>	<u>4.922.137</u>
Proyecto:		
Skyline	6.170	0
Málaga	5.622	0
	<u>11.792</u>	<u>0</u>
	<u>1.262.685</u>	<u>4.922.137</u>

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

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

Los proyectos “SKYLINE” y “MÁLAGA” incluye los costos de permisos, limpieza de terreno, impuestos y diseños de planos.

NOTA E – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Retenciones en la fuente	472	153
	<u>472</u>	<u>153</u>

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA F – PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPO:

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de diciembre de 2019
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
	292.308	0	292.308
Depreciación acumulada	(165.732)	(45.377)	(211.109)
	126.576	(45.377)	81.199

Al 31 de diciembre de 2019, la depreciación con cargo a los resultados del ejercicio fueron de USD 45.377 (USD 80.637 al 31 de diciembre de 2018).

NOTA G – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Proveedores	3.762	251.086
Fondo de garantía contratistas	19.506	27.345
Otros	9.731	8.887
	32.999	287.318

Los fondos de garantías son valores recibidos por los contratistas para garantizar las obras del proyecto inmobiliario Castellmare, ubicado en San Lorenzo, sector Carbo Viteri del cantón Salinas, provincia de Santa Elena.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA H – OBLIGACIONES FINANCIERAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Casa de Valores Banrio S.A.		
Préstamos para capital de trabajo, al 10,00% de interés anual y con vencimiento corriente.	412.680	450.285
Banco Pichincha: (1)		
Préstamos para capital de trabajo, al 11,23% de interés anual con vencimiento corriente.	0	900.000
	<u>412.680</u>	<u>1.350.285</u>

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

NOTA I – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Con la administración tributaria:		
Impuesto al Valor Agregado, IVA	1.835	74
Retenciones en la fuente de IR por pagar	173	1.222
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	230	1.188
Impuesto a la Renta	0	2.064
	<u>2.238</u>	<u>4.548</u>
Con la seguridad social:		
Aportes por pagar al IESS	1.209	5.125
	<u>1.209</u>	<u>5.125</u>
Con los empleados:		
Beneficios sociales	970	44.095
Sueldos por pagar	17.805	26.721
Participación trabajadores	5.104	1.246
	<u>23.879</u>	<u>72.062</u>
	<u>27.326</u>	<u>81.735</u>

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA J – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Compañías relacionadas:		
Inmopromo S.A.	0	2.949
	0	2.949
Accionistas:		
Iván Cobos Martínez	0	85.569
	0	85.569
Promitentes compradores (1)	1.826.500	3.869.877
	1.826.500	3.958.395

(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 K – VENTAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Departamentos	4.142.352	0
Servicios de remodelación	51.176	798.717
Alquiler de inmuebles	4.839	0
	4.198.367	798.717

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA L – COSTO DE VENTA:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Estudios arquitectónicos, sanitarios y eléctricos	23.937	0
Permisos municipales	76.982	0
Estructuras y losa de hormigón	362.936	0
Mano de obra	974.691	0
Sistema hidráulicos, sanitarios y seguridad	561.303	0
Acabados y pinturas	651.705	0
Otros costos indirectos	1.186.358	0
	<u>3.837.912</u>	<u>0</u>

NOTA M – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Sueldos y remuneraciones	95.947	303.767
Aporte al IESS	11.671	36.990
Beneficios sociales	16.774	57.952
Depreciación	45.377	80.637
Honorarios profesionales	3.363	8.147
Impuestos y contribuciones	5.492	10.578
Movilización y transporte	316	2.232
Mantenimiento y reparaciones	9.914	32.189
Servicios básicos	2.311	5.188
Promoción y publicidad	0	5.625
Seguros	6.340	12.206
Útiles y suministro	930	3.100
Otros	51.159	142.215
	<u>249.594</u>	<u>700.826</u>

NOTA N – PARTICIPACIÓN 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.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA O – IMPUESTO A LA RENTA:

Composición del gasto por impuesto a la renta:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuesto sobre la renta corriente	27.887	2.064
Impuesto sobre la renta diferido	0	0
	<u>27.887</u>	<u>2.064</u>

Impuesto sobre la renta corriente: Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25%. Así también, las disposiciones tributarias establecen que: las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La provisión se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad gravable anual. Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Ganancia según libros	34.027	8.306
Menos, participación trabajadores	(5.104)	(1.246)
Más, gastos no deducibles	9.957	2.321
Utilidad gravable	38.880	9.381
Impuesto a la renta causado	9.720	2.064
Anticipo determinado	27.887	0
Impuesto a la renta corriente	<u>27.887</u>	<u>2.064</u>

Impuesto sobre la renta diferido: A la fecha, la compañía no ha determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA P – MOVIMIENTO DE PROVISIONES

	Saldos al Inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final del año
Depreciaciones	165.732	45.377	0	211.109
Utilidades trabajadores	1.246	5.104	1.246	5.104
Beneficios sociales	44.095	23.667	66.792	970
Impuesto a la renta	2.064	27.887	29.951	0
	<u>213.137</u>	<u>102.035</u>	<u>97.989</u>	<u>217.183</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 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldos por cobrar:		
Compañías relacionadas:		
Servimardi S.A.	0	8
Denersacorp S.A.	<u>1.751</u>	<u>2</u>
	<u>1.751</u>	<u>10</u>
Saldos por pagar:		
Compañías relacionadas:		
Inmopromo S.A.	0	2.949
	<u>0</u>	<u>2.949</u>
Accionistas:		
Iván Cobos Martínez	0	85.569
	<u>1.751</u>	<u>85.569</u>
	<u>1.751</u>	<u>88.518</u>

De requerirlo el Servicio de Rentas Internas, la compañía debe realizar un Estudio Integral de Precios de Transferencia, con el propósito de comprobar la correspondencia con el principio de plena competencia en las transacciones efectuadas con sus partes relacionadas.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA S – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2019, 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 T – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la compañía, excepto por las obligaciones financieras y los convenios de reservación de las unidades inmobiliarias indicadas en las Notas H y J, respectivamente, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la compañía al 31 de diciembre del 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros

NOTA U – CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE CONTROL INTERNO:

Actualmente la compañía viene llevando a cabo una serie de actividades dentro de un plan de mejoras para asegurar que las observaciones al control interno emitidas por los auditores externos se implementen.

(Continúa)

CORNISACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA V – EVENTO SUBSECUENTE:

Implicaciones económicas del COVID-19


El brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente en el 2020 y sus consecuencias aún no pueden ser completamente dimensionadas. Las medidas tomadas para contener el virus han afectado de forma importante a las actividades económicas, lo que a su vez tiene implicaciones para la información financiera. Las medidas para prevenir la transmisión del virus incluyen limitar el movimiento de personas, restringir vuelos y viajes, limitar la operación de puertos y aduanas, cierre temporal de empresas, escuelas y universidades, cancelación de eventos, entre otras tantas medidas que el gobierno va adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

El COVID-19 y las medidas tomadas para controlarlo probablemente reducirán las entradas futuras de efectivo o aumentarán los costos operativos y de otro tipo por los motivos descritos anteriormente, puede significar que la propiedades y equipos estén subutilizadas o no sean utilizadas durante un período o que los proyectos de capital estén suspendidos, cambios en los términos de cualquier préstamo o acuerdo de préstamo existente, las ventas y los ingresos disminuyan como resultado de la disminución en la actividad económica producida por las medidas tomadas para controlar el virus, entre otras.

La compañía dejó de operar después del 16 de marzo de 2020 por la suspensión de las actividades a nivel nacional y suspensión de la jornada presencial de trabajo (Estado de excepción), dispuesto por el Gobierno para contener el brote de COVID-19. El 4 de mayo de 2020 se pasó del aislamiento al distanciamiento mediante un sistema de semaforización por provincia, restableciéndose ciertas actividades empresariales de forma parcial y con restricciones. La actividad normal aún no se ha restablecido a la fecha de presentación de los estados financieros y ha comenzado a afectar las relaciones comerciales y contractuales, y la ruptura de la cadena de pago ha generado morosidad en sus cuentas por cobrar, no así, la compañía presenta un perfil de deuda sostenible, y cuenta con fuentes de financiación para cubrir cualquier eventual disrupción futura en su flujo de caja, que le permitiría diseñar estrategias alternativas para gestionar su liquidez.

El gobierno ha reaccionado ante el impacto de COVID-19 con una variedad de medidas y, en algunos casos, apoyo específico para las empresas para que puedan apoyar a sus clientes, por lo que la compañía durante el ejercicio 2020 debe medir las implicaciones y el efecto en activos y pasivos, incluidos los efectos indirectos de una menor actividad económica.

A excepción de lo anterior, entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos significativos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Ivonne Aguilar Jurado
Contadora
Reg. Nac.: 0.42768