



*Econ. J. Paulino Labre A.*

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA  
MANZANA 607 - SOLAR 9  
TELÉFONO: 2921-235  
CASILLA: 09-01-10485  
GUAYAQUIL - ECUADOR

10 de marzo de 2020

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores Accionistas de  
Créditos y Construcciones S. A. Crecosa  
Guayaquil, Ecuador

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Créditos y Construcciones S. A. Crecosa, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Créditos y Construcciones S. A. Crecosa al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea por fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría efectuada de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- . Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que nos proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- . Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- . Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- . Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en funcionamiento y, en base de la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Al concluir que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos importantes, así como cualquier deficiencia significativa de control interno identificada durante la realización de la auditoría.

  
Econ. S. Paulino Labre A.  
Reg. Nac. 8538  
SC-RNAE-2 No. 156

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	115,234	117,145
Cuentas y documentos por cobrar (Nota E)	<u>4,684,538</u>	<u>8,299,532</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>4,799,772</u>	<u>8,416,677</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Documento por cobrar (Nota E)	9,000,000	0
Propiedades de inversión (Nota F)	11,528,858	11,845,679
Inversiones permanentes (Nota G)	<u>199,750</u>	<u>0</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>20,728,608</u>	<u>11,845,679</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>25,528,380</u>	<u>20,262,356</u>
	=====	=====
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	331,050	807,155
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	<u>995,650</u>	<u>774,208</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>1,326,700</u>	<u>1,581,363</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Documento por pagar (Nota H)	1,420,000	0
Otros pasivos no corrientes (Nota J)	<u>58,840</u>	<u>52,440</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>1,478,840</u>	<u>52,440</u>
TOTAL PASIVOS	<u>2,805,540</u>	<u>1,633,803</u>
PATRIMONIO		
Capital social (Nota K)	17,000	17,000
Reserva legal (Nota L)	10,000	10,000
Resultados acumulados (Nota M)	18,601,553	15,600,629
Ganancia del ejercicio	<u>4,094,287</u>	<u>3,000,924</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>22,722,840</u>	<u>18,628,553</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>25,528,380</u>	<u>20,262,356</u>
	=====	=====

Ver notas a los estados financieros.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA  
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Arriendos (Notas P y R)	4,716,257	4,709,486
Ganancia en venta de propiedades de inversión	1,075,693	128,000
Intereses ganados	549,797	0
Otros ingresos	<u>4,885</u>	<u>5,862</u>
	<u>6,346,632</u>	<u>4,843,348</u>
 Gastos Operacionales (Nota N)		
Gastos administrativos	(885,690)	(723,130)
Gastos financieros	<u>(178)</u>	<u>(492)</u>
	<u>(885,868)</u>	<u>(723,622)</u>
 Ganancias antes de impuesto a las ganancias	5,460,764	4,119,726
Impuesto a las ganancias (Nota O)	<u>(1,366,477)</u>	<u>(1,118,802)</u>
 RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>4,094,287</u>	<u>3,000,924</u>

Ver notas a los estados financieros.

**CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados			Subtotal	Ganancia del ejercicio	Total
				Reserva de capital	Reservas por valuación				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	17,000	10,000	2,724,817	350,099	9,855,740	12,930,656	2,669,973	15,627,629	
Transferencia			2,669,973			2,669,973	(2,669,973)	0	
Resultado integral del año							3,000,924	3,000,924	
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,000	10,000	5,394,790	350,099	9,855,740	15,600,629	3,000,924	18,628,553	
Transferencia			3,000,924			3,000,924	(3,000,924)	0	
Resultado integral del año							4,094,287	4,094,287	
Saldos al 31 de diciembre de 2019	17,000	10,000	8,395,714	350,099	9,855,740	18,601,553	4,094,287	22,722,840	

Ver notas a los estados financieros.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado integral del año	4,094,287	3,000,924
Ajustes por partidas que no requirieron uso de efectivo:		
Deterioro de propiedades de inversión, neto	211,073	661,768
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en cuentas y documentos por cobrar	3,614,994	(3,545,791)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(476,105)	(250,444)
Aumento en otras obligaciones corrientes	<u>221,442</u>	<u>192,072</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>7,665,691</u>	<u>58,529</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
(Aumento) en documentos por cobrar a parte relacionada	(9,000,000)	0
Venta de propiedades de inversión	1,525,748	0
Adquisición de propiedad de inversión	(1,420,000)	0
Aumento en inversiones permanentes	<u>(199,750)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(9,094,002)</u>	<u>0</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Financiamiento de compra de inmueble a largo plazo	1,420,000	0
Aumento (disminución) en otros pasivos no corrientes	<u>6,400</u>	<u>(5,856)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiación	<u>1,426,400</u>	<u>(5,856)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		
Aumento neto (disminución) durante el año	(1,911)	52,673
Saldo al inicio del año	<u>117,145</u>	<u>64,472</u>
Saldo al final del año	115,234 =====	117,145 =====

Ver notas a los estados financieros.

## CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de los E. U. de A.)

#### A. INFORMACION GENERAL

Créditos y Construcciones S. A. Crecosa (la Compañía) fue constituida el 19 de mayo de 1966 en Guayaquil. Se dedica a la administración y arrendamiento de bienes inmuebles, y, en general, a realizar todos los actos y contratos relacionados al giro mercantil.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue autorizada el 14 de febrero de 2020 por la Administración de la Compañía.

#### B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación, y han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2019, aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Bases de preparación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A partir del 1 de enero de 2019 tiene vigencia la NIIF 16 Arrendamientos, que cambia la forma de contabilizar los arrendamientos operativos y la cual reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos. Desde el 1 de enero de 2021 la NIIF 17 sustituirá a la NIIF 4.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, principalmente, las cuales son registradas al costo. La Compañía no considera necesario registrar provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento, y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por una empresa valuadora independiente.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada de las propiedades de inversión y su porcentaje de deterioro, son los siguientes:

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Edificios	20	5

El deterioro de los activos se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Los pasivos financieros constituyen las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que son registradas al costo y dadas de baja cuando se cancelan. Las otras obligaciones se reconocen inicialmente a su valor razonable y se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, que es probable que se requiera la salida de recursos para cancelar la obligación y cuyo importe puede ser estimado de forma fiable.

Beneficios a los empleados.- La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, y por lo tanto, no provisiona contablemente la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

Los ingresos ordinarios provenientes principalmente del arrendamiento de locales, son reconocidos en resultados mensualmente mediante el método del devengado, durante el plazo del contrato.

Los gastos de operaciones se registran por el método del devengado, incluyendo los impuestos, contribuciones y otros gastos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido, si éste lo hubiere.

C. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los factores de riesgos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado del alquiler de bienes inmuebles a compañías relacionadas y terceros; por esa razón, no existe el riesgo en el negocio de la franja de precios de alquiler. Es importante señalar que la política es mantener valores imperantes en el mercado de arrendamientos de propiedades inmobiliarias.

Crédito.- La Compañía no enfrenta riesgos debido a que la cartera está compuesta por créditos de hasta treinta (30) días de plazo promedio; sin embargo, la Compañía considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que alquila sus propiedades a sus compañías relacionadas. Además, la Compañía realiza un monitoreo regular sobre la gestión de cobranzas. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas sus operaciones se realizan en dólares de los E. U. de A..

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CREGOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

C. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras y tributarias, principalmente, a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

D. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<b>Corriente</b>		
Compañías relacionadas (ver Nota P)	4,572,939	8,098,401
Varios deudores	(1) <u>111,599</u>	<u>201,131</u>
	<u>4,684,538</u>	<u>8,299,532</u>

(1) Incluye anticipo entregado para compra de terreno y arriendos por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

**No corriente**

Préstamo a compañía relacionada que será cancelado en enero de 2021 con el 7,71% anual de interés.

9,000,000	0
=====	=====

F. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	26,034,651	<u>26,034,651</u>
Adiciones	1,420,000	0
Ventas	<u>(1,525,748)</u>	<u>0</u>
Saldos al final del año	<u>25,928,903</u>	<u>26,034,651</u>

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

F. PROPIEDADES DE INVERSION (Continuación)

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Deterioro acumulado:		
Saldos al inicio del año	14,188,972	13,527,204
Adiciones	664,514	661,768
Ventas	<u>(453,441)</u>	<u>0</u>
Saldos al final del año	<u>14,400,045</u>	<u>14,188,972</u>
Neto	11,528,858	11,845,679
	=====	=====

G. INVERSIONES PERMANENTES

<u>Nombre de la Compañía</u>	<u>Partic.</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Veranda S. A.	99,88%	199,750	0
		=====	=====

Las acciones están contabilizadas por su valor de adquisición y no se ha consolidado con su subsidiaria.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<b>Corriente</b>		
Proveedores de servicios	6,930	285
Compañías relacionadas (ver Nota P).	<u>324,120</u>	<u>806,870</u>
	<u>331,050</u>	<u>807,155</u>

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

**No corriente**

Documento por pagar a compañía relacionada que será cancelado al finalizar el año 2021 con el 7,71% anual de interés (ver Nota P).	1,420,000	0
	=====	=====

I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
I. V. A. cobrado en ventas	12,496	27,821
Retenciones de I. V. A.	612	914
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	627	823
Impuesto a la renta por pagar	<u>981,915</u>	<u>744,650</u>
	<u>995,650</u>	<u>774,208</u>
	=====	=====

J. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Depósitos en garantía	58,840	52,440
	=====	=====

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

**K. CAPITAL SOCIAL**

Está representado por 1.700 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 10.00 cada una.

**L. RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% 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.

**M. RESULTADOS ACUMULADOS**

Este rubro se origina en la aplicación de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, y que incluye:

Reserva facultativa.- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc..

Reserva de capital.- Comprende los saldos que la Compañía registró contablemente como resultado del proceso de conversión de sucres a dólares de los E. U. de A. efectuado por exigencia legal al 31 de marzo de 2000. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Reservas por valuación.- Corresponde a los avalúos de los terrenos y locales comerciales ubicados en Guayaquil, Quito y otras ciudades del País, realizados el 31 de marzo de 2000 por una empresa valuadora independiente. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

**N. GASTOS POR NATURALEZA**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza, son los siguientes:		
Aportes a la seguridad social	(1,061)	(1,039)
Honorarios profesionales	(85,406)	(19,015)
Suministros y materiales	(67)	(400)
Mantenimiento y reparaciones	(15,094)	(2,540)
Impuestos y contribuciones	(114,187)	(38,212)
Deterioro de propiedades de inversión	(664,515)	(661,768)
Gastos financieros	(178)	(492)
Otros gastos	(5,360)	(156)
	(885,868)	(723,622)
	=====	=====

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. GRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

O. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada el 29 de diciembre de 2017, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicable a las ganancias sujetas a distribución. El 17 de dic. de 2019 la Asamblea Nacional expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, la cual establece una contribución única y temporal para las sociedades que durante el año 2018 hayan generado ingresos gravados superiores a US\$ 1,000,000 que será pagada durante los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022. La Compañía deberá pagar la tarifa del 0,1% sobre dichos ingresos.

Una conciliación entre la ganancia contable, según estados financieros del año 2019 y la ganancia gravable, es como sigue:

Ganancia contable, según estados financieros	5,460,764
Más (menos) partidas de conciliación:	
Gastos no deducibles	<u>5,143</u>
Ganancia gravable	<u>5,465,907</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>1,366,477</u> =====

La cancelación del impuesto a la renta causado durante el año 2019 y el movimiento de la provisión, fue como sigue:

Retenciones en la fuente	384,562
Provisión del saldo de impuesto a la renta por pagar	<u>981,915</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>1,366,477</u> =====

A la fecha, la entidad tributaria no ha realizado la inspección contable correspondiente.

P. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre de 2019, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Saldos por cobrar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas (ver Nota E)	4,572,939
Préstamo a compañía relacionada (largo plazo) (ver Nota E)	9,000,000
Saldos por pagar (corto plazo) a	
Compañías relacionadas (ver Nota H)	324,120
Saldos por pagar (largo plazo) a:	
Compañía relacionada (ver Nota H)	1,420,000
Arriendos cobrados a compañía relacionada	4,356,501

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Q. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000532, publicada en el Sexto Suplemento del Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 mediante la cual se incluyen reformas relacionadas con las normas técnicas para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia, para los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 3,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 15,000,000.

R. COMPROMISOS

La Compañía ha suscrito varios contratos de arrendamiento de sus inmuebles con sus compañías relacionadas y terceros, con plazos de vencimiento de cinco (5) años y renovables.

S. HECHOS POSTERIORES DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (10 de marzo de 2020), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

---