

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(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 del 2012 fue autorizada el 6 de febrero del 2013 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:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 juicios contables (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Las siguientes nuevas Normas: NIIF 9, NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12 y NIIF 13, la revisión de la NIC 19, NIC 27 y NIC 28, y algunas modificaciones a las NIC y NIIF, que aún no son efectivas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros.

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 compañía relacionada, 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.

Los muebles y enseres están contabilizados al costo y se reconocen por su valor razonable.

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 y sus porcentajes de depreciación de las propiedades de inversión y de los muebles y enseres son los siguientes:

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Edificios	20	5
Muebles y enseres	10	10

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 registrados al costo y dados de baja cuando se cancelan.

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 del arrendamiento son reconocidos en resultados cuando se registra el alquiler de los locales arrendados.

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

C. FACTORES DEL RIESGO FINANCIERO

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado del alquiler de bienes inmuebles a una compañía relacionada; 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 30 días de plazo promedio; sin embargo, la Compañía considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que alquila 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..

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones (laborales 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.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS 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 POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Compañías relacionadas (ver Nota S)	4,379,897	2,449,017
Varios deudores	(1) <u>95,857</u>	<u>871,345</u>
	4,475,754	3,320,362
	=====	=====

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

(1) Incluye anticipos entregados por varios conceptos.

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Crédito tributario de I. V. A.	179,999	71,461
	=====	=====

G. MUEBLES Y ENSERES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Al costo:		
Saldos al comienzo del año	-	4,465
Retiros	<u>-</u>	<u>(4,465)</u>
Saldos al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al comienzo del año	-	4,055
Adiciones	-	410
Retiros	<u>-</u>	<u>(4,465)</u>
Saldos al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>
Neto	-	-
	=====	=====

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

H. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Al costo:		
Saldos al 31 de diciembre del 2011	20,711,173	18,954,227
Adiciones	(1) 2,167,241	1,756,946
Ventas	(617,760)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>22,260,654</u>	<u>20,711,173</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al 31 de diciembre del 2011	9,591,931	8,937,579
Adiciones	793,720	654,352
Ventas	(249,126)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>10,136,525</u>	<u>9,591,931</u>
Neto	12,124,129	11,119,242
	=====	=====

(1) Corresponde a construcción de galpones para bodegas.

I. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores de servicios	71,159	127,889
Compañías relacionadas (ver Nota S)	<u>297,000</u>	<u>832,346</u>
	368,159	960,235
	=====	=====

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

J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retenciones de I. V. A.	18	48
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	179	40
Impuesto a la renta por pagar	<u>438,892</u>	<u>342,288</u>
	439,089	342,376
	=====	=====

K. OTROS PASIVOS CORRIENTES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depósitos en garantía	8,760	8,760
	=====	=====

L. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 11,120 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 1.00 cada una.

M. 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.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

N. 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 reliquidación de impuestos, etc..

O. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, 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.

P. SUPERAVIT POR REVALUACION

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

Al 31 de diciembre del 2012, la Administración no ha considerado necesario realizar un nuevo avalúo.

Q. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios sociales	(338)	(289)
Aportes a la seguridad social	(440)	(440)
Honorarios profesionales	(37,657)	(24,219)
Suministros y materiales	(130)	(164)
Impuestos y contribuciones	(77,319)	(52,559)
Seguros y reaseguros	(9,161)	(1,760)
Publicidad y promociones	-	(28)
Depreciación de propiedades de inversión y muebles y enseres	(793,720)	(654,762)
Otros gastos	<u>(2,135)</u>	<u>(401)</u>
	(920,900)	(734,622)
	=====	=====

R. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 23% (24% en año 2011) aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 13% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

Una conciliación entre la ganancia contable según estados financieros del año 2012 y la ganancia gravable, es como sigue:

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

R. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

Ganancia contable, según estados financieros	3,523,337
Partidas conciliatorias:	
Gastos no deducibles	2,039
Otras rentas exentas	<u>(111,366)</u>
Ganancia gravable	<u>3,414,010</u>
Gasto por impuesto corriente	785,222
	=====

El movimiento de la provisión (y liquidación) durante el año 2012, fue como sigue:

Retenciones en la fuente	346,329
Provisión del saldo por impuesto a la renta	<u>438,893</u>
Gasto por impuesto corriente	785,222
	=====

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

S. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2012, 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)	4,379,897
Saldos por pagar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas (ver Nota H)	297,000
Arriendos cobrados a compañías relacionadas	4,301,320

T. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió el 16 de enero del 2013 la Resolución No.NAC-DGER13-00011, a través de la cual se modificó la Resolución anterior y se determinó cambios en los valores mínimos 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\$ 6,000,000.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

U. COMPROMISOS

La Compañía ha suscrito varios contratos de arrendamiento de locales con sus compañías relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (26 de febrero del 2013), 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.
