

## CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(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.

Mediante Escritura Pública autorizada ante la Notaria Décima Sexta del Cantón Guayaquil, Abog. Cecilia Calderón Jácome, el día 29 de mayo de 2015, e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil, el día 27 de noviembre de 2015, la compañía Créditos y Construcciones S. A. Crecosa en calidad de Absorbente, realizó la Fusión por absorción a las compañías Inversix S. A. y Predialqu S. A. en calidad de absorbidas, aumentó su capital suscrito, fijó un nuevo capital autorizado y reformó parcialmente sus Estatutos. Por lo tanto, registró contablemente los activos, pasivos y patrimonio de las empresas fusionadas.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue autorizada el 22 de febrero de 2017 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 2016, 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 2017 la NIIF 15 tiene vigencia y también entrarán en vigencia enmiendas a la NIC 7 y NIC 12. A partir del 1 de enero de 2018 tendrá vigencia la NIIF 9 y se deberán aplicar enmiendas a la NIIF 2, NIIF 4 y NIIF 15.

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.

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.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

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 son los siguientes:

<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 registrados al costo y dados de baja cuando se cancelan.

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 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.

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

C. ADMINISTRACION 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 partes relacionadas; 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.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

C. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

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.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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>2016</u>	<u>2015</u>
Compañías relacionadas (ver Nota O)	1,042,072	578,797
Varios deudores	(1) <u>128,146</u>	<u>163,597</u>
	1,170,218	742,394
	=====	=====

(1) Incluye anticipos entregados para compra de terreno y otros conceptos.

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

F. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	26,182,155	26,182,155
Ventas	<u>(147,504)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>26,034,651</u>	<u>26,182,155</u>

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

F. PROPIEDADES DE INVERSION (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al inicio del año	12,138,670	11,328,598
Adiciones	770,482	810,072
Ventas	(95,251)	-
Saldos al final del año	<u>12,813,901</u>	<u>12,138,670</u>
Neto	<u>13,220,750</u> =====	<u>14,043,485</u> =====

G. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores varios	16,701	107,956
Compañías relacionadas (ver Nota O)	<u>1,054,870</u>	<u>1,466,312</u>
	<u>1,071,571</u> =====	<u>1,574,268</u> =====

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

H. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
I. V. A. cobrado en ventas	38,818	34,331
Retenciones de I. V. A.	39	289
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	9	70
Impuesto a la renta de las compañías fusionadas	-	15,335
Impuesto a la renta por pagar de la Compañía	<u>421,153</u>	<u>393,236</u>
	<u>460,019</u> =====	<u>443,261</u> =====

I. OTROS PASIVOS CORRIENTES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos en garantía	<u>41,897</u> =====	<u>23,240</u> =====

J. CAPITAL SOCIAL

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

K. 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 DE 2016 Y 2015

L. 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 y publicada en el R. O. No. 566 del 28 de octubre del 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.

Al 31 de diciembre de 2016, la Administración no ha considerado necesario realizar un nuevo avalúo.

M. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza, son los siguientes:		
Aportes a la seguridad social	(986)	(953)
Honorarios profesionales	(21,060)	(11,342)
Suministros y materiales	(117)	(116)
Mantenimiento y reparaciones	(6,940)	(1,416)
Impuestos y contribuciones	(177,328)	(199,668)
Depreciación de propiedades de inversión	(770,482)	(810,072)
Gastos financieros	(188)	(2,535)
Otros gastos	(4,902)	(1,734)
	<u>(982,003)</u>	<u>(1,027,836)</u>
	=====	=====

N. 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 22% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 12% 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.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

N. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

Una conciliación entre la ganancia contable, según estados financieros del año 2016 y la ganancia gravable, es como sigue:

Ganancia contable, según estados financieros	3,494,589
Partidas conciliatorias:	
Partidas exentas	(107,747)
Gastos no deducibles	<u>112,122</u>
Ganancia gravable	<u>3,498,964</u>
Gasto por impuesto corriente	769,772
	=====

El movimiento de la provisión y liquidación del impuesto a la renta causado durante el año 2016, fue como sigue:

Retenciones en la fuente	348,619
Provisión del saldo por impuesto a la renta	<u>421,153</u>
Gasto por impuesto corriente	769,772
	=====

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

O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre de 2016, 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)	1,042,072
Saldos por pagar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas (ver Nota G)	1,054,870
Arriendos cobrados a compañías relacionadas	4,096,329

P. 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\$ 6,000,000.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

Q. COMPROMISOS

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

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

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (31 de marzo de 2017), 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.

---