

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 PY-MES) 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. CRECOSA

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> |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| Corriente | | |
| 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

| <u>F. PROPIEDADES DE INVERSION (Continuación)</u> | <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> |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Corriente | | |
| 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 | <u>(5,360)</u> | <u>(156)</u> |
| | (885,868) | (723,622) |
| | ===== | ===== |

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA

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 | 1,366,477 ===== |

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 | 1,366,477 ===== |

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 |
| | |
| Arrendos 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.
