



Econ. S. Paulino Labre A.

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA
MANZANA 607 - SOLAR 9
TELEFONO: 2249 481
CASILLA: 09-01-10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, 1 de junio del 2010

Señores
Superintendencia de Compañías
Oficina de Guayaquil.-

Ref.: Exped. No. 4444

Estimados señores:

Adjunto sírvanse encontrar un (1) ejemplar del Informe de auditoría de los estados financieros de Créditos y Construcciones S. A., correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre del 2009.

Atentamente,


Econ. S. Paulino Labre A.
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156

c. c. Archivo

Adj.: Lo indicado





Econ. S. Paulino Labre A.

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA
MANZANA 607 - SOLAR 9
TELEFONO: 2249-481
CASILLA: 09-01-10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

12 de abril del 2010

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Créditos y Construcciones S.A. (Crecosa) que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 fueron auditados por otro auditor externo independiente, quien emitió su dictamen sin salvedades con fecha 22 de abril del 2009.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~. Estas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría implica aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. 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 del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asunto que se enfatiza

5. Según Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y No. SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de adopción e implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.


Econ. **S. Paulino Labre A.**
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	US\$ 14,967
Cuentas por cobrar (Nota C)	<u>1,221,913</u>
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	1,236,880
ACTIVOS FIJOS (Nota D)	<u>9,344,854</u>
TOTAL	<u>US\$10,581,734</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (Nota E)	US\$ 2,771,420
Impuesto a la renta por pagar	<u>92,525</u>
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	2,863,945

PATRIMONIO:

Acciones ordinarias y nominativas - autorizadas, suscritas y en circulación 11.110, de valor nominal US\$ 1.00 cada una	11,110
Reserva legal (Nota F)	2,800
Reserva de capital (Nota G)	247,565
Reservas por valuación (Nota H)	6,371,947
Pérdidas de años anteriores (Nota I)	(15,148)
Ganancia del ejercicio	<u>1,099,515</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>7,717,789</u>
TOTAL	<u>US\$10,581,734</u>

Ver notas a los estados financieros.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INGRESOS DE OPERACIONES:

Arriendos	US\$ 2,529,965
Otros ingresos	<u>1,375</u>
	2,531,340

GASTOS DE OPERACIONES:

Honorarios	278,930
Impuestos y contribuciones	70,690
Gastos de mantenimiento	1,830
Depreciación	717,665
Gastos financieros	190
Otros gastos	<u>1,048</u>
	<u>1,070,353</u>

GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	1,460,987
Impuesto a la renta causado (Nota J)	<u>(361,472)</u>

GANANCIA NETA	<u><u>US\$1,099,515</u></u>
---------------	-----------------------------

Ver notas a los estados financieros.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte aumento de capital</u>	<u>Reservas legal y facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reservas por valuación</u>	<u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u>	<u>Ganancia del ejercicio</u>
Saldo al 31 de dicbre. del 2008	US\$ 4,000	US\$ 4,400	US\$161,583	US\$247,565	US\$6,371,947	US\$ -	US\$2,091,552
Transferencia			2,091,552				(2,091,552)
Registro de saldos de compañías relacionadas, por fusión (neto)	1,600		17,981			166,533	
Aporte de accionistas		1,110					
Emisión de acciones	5,510	(5,510)					
Transferencia de utilidades de compañías relacionadas, por fusión			181,681			(181,681)	
Dividendos pagados a accionistas			(2,449,997)				
Ganancia neta	_____	_____	_____	_____	_____	_____	<u>1,099,515</u>
Saldo al 31 de dicbre. del 2009	<u>US\$11,110</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 2,800</u>	<u>US\$247,565</u>	<u>US\$6,371,947</u>	<u>US\$(15,148)</u>	<u>US\$1,099,515</u>

Ver notas a los estados financieros.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:

Ganancia neta		US\$ 1,099,515
Ajuste para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación	US\$ 717,664	
Total ajuste		717,664
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	2,404,002	
Aumento en cuentas por pagar	251,937	
Disminución en impuesto a la renta por pagar	<u>(604,660)</u>	<u>2,051,279</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		3,868,458
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	<u>(1,602,870)</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,602,870)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de capital por transferencia de cías. relacionadas	1,600	
Transferencia de reserva legal de compañías relacionadas	800	
Entrega de accionistas para aumento de capital	1,110	
Transferencia de reservas y utilidades de cías. relacionadas	198,862	
Transferencia de pérdidas de compañías relacionadas	(15,148)	
Dividendos pagados a accionistas	<u>(2,449,997)</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(2,262,773)</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año		2,815
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>12,152</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		US\$ <u><u>14,967</u></u>

Ver notas a los estados financieros.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

A. INFORMACION GENERAL:

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

Según Escritura Pública de agosto 1/2008 y mediante Resolución No. 09-G-DIC-0001071 expedida el 25 de febrero del 2009 por la Superintendencia de Compañías, la Empresa fusionó por absorción a dos (2) compañías relacionadas, registrando sus activos, pasivos y patrimonios.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en U.S. dólares y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y que están vigentes hasta el 31 de diciembre del 2011, según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, fijando períodos de transición a partir de los ejercicios económicos de los años 2009, 2010 y 2011.

Durante el año 2009 fusionó por absorción a varias compañías relacionadas, mediante el registro de sus activos, pasivos y patrimonios.

Las cuentas por cobrar son valores por cobrar a compañías relacionadas y otros.

Los activos fijos están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas hasta marzo 31/2000 de acuerdo con disposiciones legales. 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 los activos fijos son los siguientes:

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

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

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

Provisiones.- Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren que la Administración realice ciertas estimaciones contables 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 ingresos ordinarios se reconocen cuando se registra el alquiler de los locales arrendados.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado.

C. CUENTAS POR COBRAR:

Compañías relacionadas (ver Nota K)	US\$ 1,083,519
Crédito tributario I. V. A.	46,040
Varios deudores (anticipos)	<u>92,354</u>
	<u>US\$ 1,221,913</u>

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

D. ACTIVOS FIJOS:

Al costo:	
Saldo al 31 de diciembre del 2008	US\$ 15,935,169
Adiciones	<u>1,602,870</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>17,538,039</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre del 2008	7,475,521
Adiciones	<u>717,664</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>8,193,185</u>
	Neto US\$ 9,344,854

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

E. CUENTAS POR PAGAR:

Proveedores de servicios	US\$ 167,897
Compañías relacionadas (ver Nota K)	2,583,181
Depósitos en garantía	5,400
I. V. A. retenido	6,926
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>8,016</u>
	<u>US\$2,771,420</u>

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

F. 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.

G. RESERVA DE CAPITAL:

De acuerdo con la Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de esta cuenta no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, pero podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

H. RESERVAS POR VALUACION:

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 evaluadora independiente.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

I. PERDIDAS ACUMULADAS:

Según el artículo # 361 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas sean del 50% o más del capital social y reservas, la Compañía entrará en disolución, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir su objeto.

J. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 15% aplicable a las ganancias sujetas a capitalización.

Para el cálculo del impuesto a la renta causado, se ha efectuado la conciliación tributaria.

K. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Hasta el 31 de diciembre del 2009, 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	US\$ 1,083,519
Saldo por pagar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas	2,583,181

L. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

El Servicio de Rentas Internas emitió el 25 abril del 2008 la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464, en la cual se establecen nuevas normas en relación a las obligaciones tributarias que tienen los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto superior a US\$ 1,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto acumulado superior a US\$ 5,000.000.

M. EVENTOS POSTERIORES:

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (12 de abril del 2010), 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.