

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011





Econ. J. Paulino Labre A.

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

6 de marzo del 2012

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Créditos y Construcciones S. A. (Crecosa) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados del resultado integral, 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 del año 2010 se presentan a efectos comparativos con los del año 2011.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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 y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea, materiales de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para 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 para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad 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.

Opinión

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 2011, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfasis de asunto

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. La Compañía ha preparado sus estados financieros utilizando las NIIF a partir del 1 de enero del 2011 y ha fijado como inicio de su período de transición el 1 de enero del 2010 (ver Nota U a los estados financieros).


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



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	34,410	193,228
Clientes y otras cuentas por cobrar (Nota E)	3,320,362	1,943,301
Activos por impuestos corrientes	<u>71,461</u>	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>3,426,233</u>	<u>2,136,529</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Muebles y enseres (Nota F)	-	410
Propiedades de inversión (Nota G)	<u>11,119,242</u>	<u>10,016,648</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>11,119,242</u>	<u>10,017,058</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>14,545,475</u>	<u>12,153,587</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar (Nota H)	960,235	616,117
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	342,376	198,748
Otros pasivos corrientes	<u>8,760</u>	<u>8,760</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>1,311,371</u>	<u>823,625</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota J)	11,120	11,120
Reserva legal (Nota K)	8,255	8,255
Reserva facultativa (Nota L)	2,848,384	1,566,935
Reserva de capital (Nota M)	302,485	302,485
Reservas por valuación (Nota N)	8,159,718	8,159,718
Ganancia (pérdida) acumulada (Nota O)	-	(50,125)
Resultado por adopción por primera vez de las NIIF (Nota U)	-	-
Ganancia del ejercicio	<u>1,904,142</u>	<u>1,331,574</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>13,234,104</u>	<u>11,329,962</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>14,545,475</u>	<u>12,153,587</u>

Ver notas a los estados financieros.



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Arriendos (Nota P)	3,237,919	2,586,248
Otros ingresos	<u>2,166</u>	<u>1,505</u>
	3,240,085	2,587,753
Gastos		
Honorarios profesionales	(24,241)	(17,476)
Mantenimiento	-	(2,508)
Impuestos y contribuciones	(52,616)	(57,123)
Seguros	(1,760)	(2,181)
Depreciación de propiedades de inversión y muebles y enseres	(654,762)	(748,449)
Financieros	(213)	(68)
Otros gastos	<u>(1,030)</u>	<u>(1,105)</u>
	<u>(734,622)</u>	<u>(828,910)</u>
Ganancias antes de impuesto sobre las ganancias	2,505,463	1,758,843
Impuesto sobre las ganancias (Nota P)	<u>(601,322)</u>	<u>(427,269)</u>
GANANCIAS NETAS	<u>1,904,141</u>	<u>1,331,574</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	<u>1,904,141</u>	<u>1,331,574</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.)

	Reservas			Resultados acumulados			Ganancia (pérdida) acumulada	Ganancia del ejercicio	Total
	Capital suscrito	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Reserva por valuación	Adopción primera vez de las NIIF			
Saldo al 31 de diciembre del 2009	11,110	2,800	0	247,565	6,371,947	0	(15,148)	1,099,514	7,717,788
Transferencia		2,755	1,081,611				15,148	(1,099,514)	0
Absorción por fusión de compañía relacionada	10	2,700	485,324	54,920	1,787,771		(50,125)		2,280,600
Resultado integral total del ejercicio								<u>1,331,574</u>	<u>1,331,574</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	11,120	8,255	1,566,935	302,485	8,159,718	0	(50,125)	1,331,574	11,329,962
Transferencia y absorción de pérdida			1,281,449				50,125	(1,331,574)	0
Resultado integral total del ejercicio								<u>1,904,142</u>	<u>1,904,142</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	11,120	8,255	2,848,384	302,485	8,159,718	0	0	1,904,142	13,234,104

Ver notas a los estados financieros.



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION		
Ganancia neta	1,904,142	1,331,574
Ajuste por:		
Depreciación de propiedades de inversión y muebles y enseres	654,782	748,449
Cambios en activos y pasivos		
Aumento en cuentas por cobrar	(1,377,061)	(721,388)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(71,461)	-
Disminución en cuentas por pagar	337,527	140,647
Aumento en otros pasivos corrientes	<u>150,219</u>	<u>99,632</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,598,128</u>	<u>1,598,914</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades de inversión	<u>(1,756,946)</u>	<u>(1,420,653)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,756,946)</u>	<u>(1,420,653)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
(Disminución) incremento neto durante el año	(158,818)	178,261
Saldo al comienzo del año	<u>193,228</u>	<u>14,967</u>
Saldo al final del año	<u>34,410</u>	<u>193,228</u>
	=====	=====

Ver notas a los estados financieros.



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados 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 2011 fue aprobada por la Administración de la Compañía el 14 de febrero del 2012.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estos comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 y 31 de diciembre del 2010 (año de transición) y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, Adopción por primera vez de las NIIF, éstas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011 y aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1, en lo que tiene relación con la preparación del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, de acuerdo con ésta NIIF 1.

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.

Las siguientes Normas: NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12 y NIIF 13, y la interpretación CINIIF 19 que aún no son efectivas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011, 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.



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

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

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 los muebles y enseres y de las propiedades de inversión son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Muebles y enseres	10	10
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.

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.

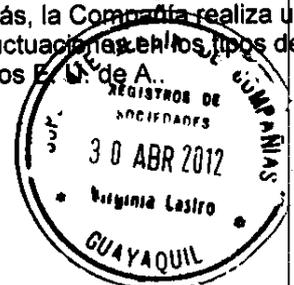
Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado, incluyendo los impuestos, contribuciones y otros gastos.

C. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

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.



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

C. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

Liquidez. - Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras 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. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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.

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.

Las principales estimaciones y juicios contables críticos se presentan a continuación:

a) Vida útil de propiedades de inversión y muebles y enseres

Según lo establecido en las políticas contables, la Compañía revisa la vida útil de sus propiedades al final de cada ejercicio económico anual.

b) Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro, la cual se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

c) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretación de la legislación tributaria pertinente, para lo cual la Administración cuenta con asesoría profesional en materia tributaria y considera que sus estimaciones son prudentes y conservadoras.

E. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañías relacionadas (ver Nota Q)	2,449,017	1,339,818
Varios deudores (anticipos)	<u>871,345</u>	<u>603,483</u>
	3,320,362	1,943,301
	=====	=====

La cuenta por cobrar a compañía relacionada, no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

F. MUEBLES Y ENSERES

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Al costo:		
Saldo al 31 de diciembre del 2010	4,465	4,465
Retiros	<u>(4,465)</u>	-
Saldo al 31 de diciembre del 2011	-	<u>4,465</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al 31 de diciembre del 2010	4,055	3,608
Adiciones	410	447
Retiros	<u>(4,465)</u>	-
Saldo al 31 de diciembre del 2011	-	<u>4,055</u>
Neto	-	410
	=====	===

G. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Al costo:		
Saldo al 31 de diciembre del 2010	18,954,227	17,533,573
Adiciones	<u>(1) 1,756,946</u>	<u>1,420,654</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>20,711,173</u>	<u>18,954,227</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al 31 de diciembre del 2010	8,937,579	8,189,577
Adiciones	<u>654,352</u>	<u>748,002</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>9,591,931</u>	<u>8,937,579</u>
Neto	11,119,242	10,016,648
	=====	=====

(1) Corresponde a construcciones y ampliaciones de varios locales.

H. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores de servicios	127,889	319,117
Compañías relacionadas (ver Nota Q)	<u>832,346</u>	<u>297,000</u>
	960,235	616,117
	=====	=====

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

I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta por pagar	342,288	192,157
Retenciones de I. V. A.	48	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	40	3
I. V. A. cobrado en ventas	-	<u>6,588</u>
	-	198,748
	=====	=====



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

J. CAPITAL SUSCRITO

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

L. 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..

M. 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 en el caso de liquidación de la Compañía.

N. 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 valuadora independiente. Al 31 de diciembre del 2011, la Administración no ha considerado necesario realizar un nuevo avalúo.

O. 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. De acuerdo con las leyes tributarias, su amortización se efectuará dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio. Durante el año 2011, la Compañía decidió absorber la pérdida acumulada que tenía.

P. IMPUESTO SOBRE 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 24% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 14% 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 DEL 2011 Y 2010

P. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS (Continuación)

Una conciliación entre la ganancia contable según estados financieros del año 2011 y la utilidad gravable, es como sigue:

Ganancia contable, según estados financieros	US\$2,505,463
Partidas conciliatorias:	
Otros gastos no deducibles	44
Utilidad gravable	<u>2,505,507</u>
Gasto por impuesto corriente (24% sobre US\$ 2,505,507)	US\$ 601,322
	=====

El movimiento de la provisión (y liquidación) durante el año 2011, fue como sigue:

Provisión del saldo por impuesto corriente	US\$ 342,288
Retenciones en la fuente	<u>259,034</u>
Gasto por impuesto corriente	US\$ 601,322
	=====

Q. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2011, 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)	2,449,017
Saldos por pagar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas (ver Nota H)	832,346
Arriendos cobrados a compañías relacionadas	3,212,744

R. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

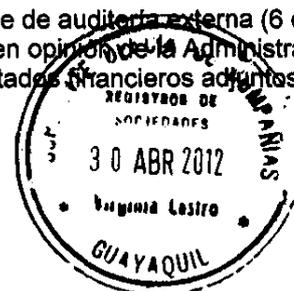
El Servicio de Rentas Internas emitió el 25 abril del 2008 la Resolución No. NAC-DGER2008-0464, en la cual se establece nuevas normas en relación a las obligaciones tributarias que tienen los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, así: a) deben 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.

S. COMPROMISOS

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

T. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (6 de marzo del 2012), 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.



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

U. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Según Resolución No. 06.Q.ICI. 004 del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Posteriormente, la Superintendencia de Compañías dictó la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, en la cual introdujo un Cronograma de implementación, para la aplicación obligatoria de las NIIF, estableciendo tres (3) grupos.

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, según lo establecido en la NIIF 1. La Compañía ha fijado como fecha de transición el 1 de enero de 2010 y ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

Como parte del proceso de transición, el 10 de noviembre del 2010 la Compañía ha presentado a la Superintendencia de Compañías el Cronograma de implementación, el cual contiene la información siguiente:

- El plan de capacitación.
- El plan de implementación.
- El diagnóstico conceptual de los principales impactos
- La conciliación del patrimonio neto

La información antes mencionada fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de julio del 2010.

De acuerdo con la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

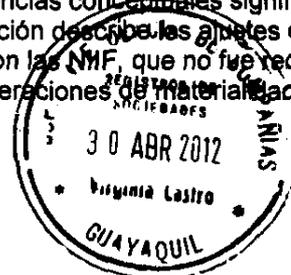
Las exenciones optativas establecidas por la NIIF 1 no fueron aplicadas por la Compañía por no ser aplicables a su actividad o por estar referidas a partidas en las que no se identificaron diferencias de práctica contable entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las NIIF.

Conciliación entre las NEC y las NIIF

Las conciliaciones presentadas a continuación, muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en los estados financieros de la Compañía, según el siguiente detalle:

1) Conciliación del patrimonio

En el proceso de adopción de las NIIF no se identificaron diferencias conceptuales significativas entre éstas y las NEC. La conciliación presentada a continuación describe los ajustes efectuados por la Compañía en sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, que no fue reconocido en los estados financieros de acuerdo con las NEC por consideraciones de materialidad:



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

U. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) (Cont.)

	Diciembre 31 del 2010	Diciembre 31 del 2009
Total patrimonio de acuerdo a las NEC	<u>11,329,963</u>	<u>7,717,789</u>
Total patrimonio de acuerdo a las NIIF	<u>11,329,963</u> =====	<u>7,717,789</u> =====

No hubieron ajustes al 31 de diciembre del 2009 y 2010 (período de transición) y por lo tanto no se registraron en enero del 2011. La conciliación del patrimonio bajo NEC y el patrimonio bajo NIIF, al 31 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre del 2010 (período de transición) fue aprobada el 29 de julio del 2010 y el 14 de abril del 2011 por la Junta General de Accionistas.

A continuación se adjuntan el balance general (de apertura) al 31 de diciembre del 2009 y el balance general (final período de transición) al 31 de diciembre del 2010:



CRÉDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)
BALANCE GENERAL (DE APERTURA)
31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

Cuentas	Saldos NEC	AJUSTES DE CONVERSIÓN		Saldos NIIF
		DEBE	HABER	
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	14,967			14,967
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,221,914			1,221,914
Provisión cuentas incobrables				
Activos por impuestos corrientes				
Otros activos corrientes				
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,236,881			1,236,881
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades y equipos	9,344,853			9,344,853
Activos por impuestos diferidos				
Otros activos no corrientes				
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	9,344,853			9,344,853
TOTAL ACTIVOS	10,581,734			10,581,734
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Sobregiro bancario				
Obligaciones con instituciones financieras				
Cuentas por pagar	2,751,079			2,751,079
Otras obligaciones corrientes	107,467			107,467
Otros pasivos corrientes	5,400			5,400
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2,863,946			2,863,946
PASIVOS NO CORRIENTES				
Obligaciones con instituciones financieras				
Fondo para jubilación patronal				
Fondo para desahucio				
Pasivos por impuestos diferidos				
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES				
TOTAL PASIVOS	2,863,946			2,863,946
PATRIMONIO				
Capital suscrito	11,110			11,110
Reserva legal	2,800			2,800
Reserva de capital	247,565			247,565
Reservas por valuación	6,371,947			6,371,947
Ganancia (pérdida) de años anteriores	(15,148)			(15,148)
Resultado por adopción 1ª vez de NIIF	0			0
Ganancia del ejercicio	1,099,514			1,099,514
TOTAL PATRIMONIO	7,717,788			7,717,788
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	10,581,734			10,581,734



CRÉDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)
BALANCE GENERAL (FINAL PERIODO DE TRANSICION)
31 DE DICIEMBRE DEL 2010
 (Expresados en dólares de los E. U. de A.)

Cuentas	SalDOS NEC	AJUSTES DE CONVERSIÓN		SalDOS NIIF
		DEBE	HABER	
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	193,228			193,228
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,943,301			1,943,301
Provisión cuentas incobrables				
Activos por impuestos corrientes				
Otros activos corrientes				
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2,136,529			2,136,529
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades y equipos	18,958,692		18,954,227	4,465
Depreciación acumulada	(8,941,634)	8,937,579		(4,055)
Propiedades de inversión		18,954,227		18,954,227
Depreciación acumulada			(8,937,579)	(8,937,579)
Activos por impuestos diferidos				
Otros activos no corrientes				
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	10,017,058			10,017,058
TOTAL ACTIVOS	12,153,587			12,153,587
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Sobregiro bancario				
Obligaciones con instituciones financieras				
Cuentas por pagar	616,117			616,117
Otras obligaciones corrientes	198,748			198,748
Otros pasivos corrientes	8,760			8,760
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	823,625			823,625
PASIVOS NO CORRIENTES				
Obligaciones con instituciones financieras				
Fondo para jubilación patronal				
Fondo para desahucio				
Pasivos por impuestos diferidos				
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES				
TOTAL PASIVOS	823,625			823,625
PATRIMONIO				
Capital suscrito	11,120			11,120
Reserva legal	8,255			8,255
Reserva facultativa	1,566,935			1,566,935
Reserva de capital	302,485			302,485
Reservas por valuación	8,159,718			8,159,718
Ganancia (pérdida) de años anteriores	(50,125)			(50,125)
Resultado por adopción 1ª. vez de NIIF	0			0
Ganancia del ejercicio	1,331,574			1,331,574
TOTAL PATRIMONIO	11,329,962			11,329,962
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	12,153,587			12,153,587

