

C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**

He examinado el Balance General de la compañía **CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**, al 31 de Diciembre del 2002, el Estado de Resultados, Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoría.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluyo aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluyo la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de **CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**, al 31 de Diciembre del 2002, el resultado de sus operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Abril 11 del 2003

2 MAR 2003



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Caja y Bancos		16.724
Cuentas por Cobrar	2	20.112
Total Activo Corriente		<u>36.836</u>
Propiedad y Equipos Neto	3	5.333.714
Otros Activos	4	1.475.651
Total Activo		<u><u>6.846.201</u></u>

21 MAR 2003



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Cuentas por Pagar	5	145.355
Beneficios Sociales por Pagar	6	8.776

Total Pasivo Corriente		154.131
Largo Plazo	7	21.400

Total Pasivo		175.531

Patrimonio		
Capital Social	8	4.000
Reserva Legal	9	133
Reserva Facultativa		1.105
Reserva de Capital		247.565
Reserva de Valuación		6.371.947
Resultados Años Anteriores		9.040
Utilidad del Ejercicio		36.880

Total Patrimonio		6.670.670

Total Pasivo y Patrimonio		6.846.201
		=====

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS	Notas	
Ventas		829.265
 GASTOS		
Administrativos		-846.342
Otros Ingresos (Egresos)		75.585

Total Gastos		-770.757

Utilidad Antes 15% Participación Trabajadores		58.508
15% Participación Trabajadores	10	-8.776

Utilidad Antes Impuesto Renta		49.732
Impuesto Renta	11	- 12.852

Utilidad Después Impuesto Renta		36.880
		=====

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

CAPITAL SOCIAL

Saldo al Inicio y final del Año	4.000 =====
---------------------------------	----------------

RESERVA LEGAL

Saldo al Inicio y Final del Año	133 =====
---------------------------------	--------------

RESERVA DE CAPITAL

Saldo al Inicio y Final del Año	247.565 =====
---------------------------------	------------------

RESERVA DE VALUACION

Saldo al Inicio y Final del Año	6.371.947 =====
---------------------------------	--------------------

RESULTADOS ACUMULADOS

Años Anteriores	9.040
Reserva Facultativa	1.105
Resultado del Ejercicio	36.880

Total	47.025 =====
--------------	-----------------

Total Patrimonio de los Accionistas	6.670.670 =====
--	--------------------

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	36.880
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	833.988
 (Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	
Otros Activos	6.387
	-814.665
 Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	13.411
Beneficios Sociales por Pagar	8.776

Total Ajustes	47.897
 Efectivo Provisto para Operaciones	84.777
Aumento Activo Fijo	-71.031

Incremento Neto del Efectivo	13.746
Efectivo al Inicio del Año	2.978

Efectivo al Final del Año	16.724
	=====

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA, es una Compañía Inmobiliaria. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2002 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañía.

b) Propiedad y Equipos

Propiedad y Equipos se hayan registrados al costo de adquisición, más las Revalorizaciones, la Reexpresión monetaria y la NEC 17, efectuada de acuerdo a disposiciones legales. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores y mantenimientos que no alargan la vida útil del activo se cargan a gastos.

c) Depreciaciones

Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Edificios Instalaciones	5%
Equipos de Computación	20%

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Impuestos 20.112
=====

3. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	Saldo al 31/12/2001	Incremento	Saldo al 31/12/2002
Terreno	894.786	0	894.786
Edificio	8.163.830	53.708	8.217.538
Maquinaria y Muebles	0	4.465	4.465
Equipos de Computación	0	12.858	12.858
	-----	-----	-----
Suman	9.058.616	71.031	9.129.847
Depreciación Acumulada	-2.958.100	-837.333	-3.795.933
	-----	-----	-----
Neto	6.100.516	-766.802	5.333.714
	=====	=====	=====

4. OTROS ACTIVOS

Gastos Pagados por Adelantado 9.065
Cargos Diferidos 6.650
Relacionadas: Credicosa 794.199
Dismayor 306.420
Worldstores 359.307

Total 1.475.651
=====

Las Relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

5. CUENTAS POR PAGAR

Impuestos 13.373
Otros 203
Relacionadas: Ventex 131.779

Total 145.355
=====

Las Relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

(Expresado en Dólares)

6. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

15% Participación Trabajadores	8.776
--------------------------------	-------

=====

7. LARGO PLAZO

Policentro	16.000
El Recreo Quito	5.400

Total	21.400
--------------	---------------

=====

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2002, el Capital Social consiste de 100.000 acciones ordinarias.

9. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de Diciembre del 2002 se encuentra pendiente la apropiación correspondiente a la utilidades del ejercicio terminado en esa fecha por un máximo de US\$ 5.850.00.

10. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

De acuerdo a las regulaciones existentes en las leyes laborales, de la República del Ecuador, la compañía debe distribuir a sus trabajadores el 15% de la utilidad, calculada antes del Impuesto a la Renta.

11. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2001

12. ACCIONISTAS

La compañía no ha entregado ni recibido préstamos de los Accionistas.

13. RELACIONADAS

Movimiento Neto revelado en las Notas 4 y 5.

14. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

15. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

16. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

17. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existieron acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

18. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen control interno.