

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
LA FAMILIAR S. A.**

He examinado el Balance General de LA FAMILIAR S. A. , al 31 de Diciembre del 2003, 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 Auditoria.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoria incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoria también incluye 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 Auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de LA FAMILIAR S. A. , al 31 de Diciembre del 2003, 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, Marzo 15 del 2004

**CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	
<b>ACTIVO</b>		
<b>Corriente</b>		
Caja y Bancos		14.180
Cuentas por Cobrar	2	1.439.131
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>1.453.311</u>
Propiedad y Equipos Neto	3	8.400.165
<b>Total Activo</b>		<u><u>9.853.476</u></u>

**CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Corriente</b>		
Cuentas por Pagar	4	3.165.995
Beneficios Sociales por Pagar	5	3.687
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>3.169.682</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital Social	6	4.000
Reserva Legal	7	2.000
Reserva Facultativa		36.118
Reserva de Capital		247.565
Reserva de Valuación		6.371.947
Resultados Años Anteriores		9.040
Utilidad del Ejercicio		13.124
<b>Total Patrimonio</b>		<u>6.683.794</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<u><u>9.853.476</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

**CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

<b>INGRESOS</b>	<b>Notas</b>	
Arriendos		619.869
Otros		383
<b>Total Ingresos</b>		620.252
 <b>GASTOS</b>		
Administrativos		-597.768
Otros Ingresos (Egresos)		-74
<b>Total Gastos</b>		597.842
Utilidad Antes 15% Participación Trabajadores		22.410
15% Participación Trabajadores	8	-3.361
Utilidad Antes Impuesto Renta		19.049
Impuesto Renta	9	-5.925
Utilidad Después Impuesto Renta		13.124

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 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

**CAPITAL SOCIAL**

Saldo al Inicio y Final del Año	4.000
	=====

**RESERVA LEGAL**

Saldo al Inicio del Año	133
Incremento	1.867
	-----
Saldo al Final del Año	2.000
	=====

**RESERVA DE CAPITAL**

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

**RESERVA DE VALUACIÓN**

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

**RESULTADOS ACUMULADOS**

Años Anteriores	9.040
Reserva Facultativa	36.118
Resultado del Ejercicio	13.124
	-----
<b>Total</b>	<b>58.282</b>
	=====

<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>6.683.794</b>
	=====

**CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

Utilidad del Ejercicio	13.124
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	521.741
 (Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-1.419.019
Otros Activos	1.336.236
 Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	3.152.429
Beneficios Sociales por Pagar	-5.089
	-----
<b>Total Ajustes</b>	<b>3.586.298</b>
 Efectivo Provisto para Operaciones	 3.599.422
Aumento Activo Fijo	-3.580.566
Disminución Largo Plazo	-21.400
	-----
Disminución Neta del Efectivo	-2.544
Efectivo al Inicio del Año	16.724
	-----
Efectivo al Final del Año	<u><u>14.180</u></u>

**CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**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 2003 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**

Relacionadas: Credicosa	1.000.738
Dismayor	386.728
Impuestos	47.722
Otros	3.943
<b>Total</b>	<u>1.439.131</u> =====

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

**3. PROPIEDAD Y EQUIPOS**

	Saldo al 31/12/2002	Incremento	Saldo al 31/12/2003
Terreno	894.786	55.050	949.836
Edificio	8.217.538	3.525.516	11.743.054
Maquinaria y Muebles	4.465	0	4.465
Equipos de Computación	12.858	0	12.858
<b>Suman</b>	<u>9.129.647</u>	<u>3.580.566</u>	<u>12.710.213</u>
Depreciación Acumulada	-3.795.933	-5.14.115	-4.310.048
<b>Neto</b>	<u>5.333.714</u> =====	<u>3.066.451</u> =====	<u>8.400.165</u> =====

**4. CUENTAS POR PAGAR**

Proveedores	576.622
Impuestos	21.097
Otros	22.765
Relacionadas: Ventex	1.029.261
Inpensa	866.250
Expomueble	650.000
<b>Total</b>	<u>3.165.995</u> =====

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

(Expresado en Dólares)

**5. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR**

IESS	26
Décimo Tercer Sueldo	11
Décimo Cuarto Sueldo	74
Vacaciones	154
Fondo de Reserva	61
15% Trabajadores	3.361
	-----
<b>Total</b>	<b>3.687</b>
	=====

**6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre de 2003, el Capital Social consiste de 100.000 acciones ordinarias.

**7. 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 2003 se encuentra pendiente la apropiación correspondiente a las utilidades del ejercicio terminado en esa fecha por un máximo de US\$ 2.241.00.

**8. 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.

**9. 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 2002.

**10. ACCIONISTAS**

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

**11. RELACIONADAS**

Movimiento Neto revelado en las Notas 2 y 4.

**12. 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.

**13. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL**

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

**14. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No se registran activos y pasivos contingentes.

**15. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME**

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

**16. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES**

La compañía tiene un buen control interno.