

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

He examinado el Balance General de CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA, al 31 de Diciembre del 2004, 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 CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA, al 31 de Diciembre del 2004, 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 2005



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Caja y Bancos		22.112
Cuentas por Cobrar	2	105.652
Pagos Anticipados		3.919
Total Activo Corriente		<u>131.683</u>
Propiedad y Equipos Neto	3	8.899.244
Total Activo		<u>9.030.927</u> =====

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Cuentas por Pagar	4	2.337.649
15% Participación Trabajadores		1.807
Total Pasivo Corriente		<u>2.339.456</u>
Patrimonio		
Capital Social	5	4.000
Reserva Legal	6	2.000
Reserva Facultativa		58.281
Reserva de Capital		247.565
Reserva de Valuación		6.371.947
Utilidad del Ejercicio		7.678
Total Patrimonio		<u>6.691.471</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u><u>9.030.927</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 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
INGRESOS		
Ventas		658.808
 (EGRESOS)		
Administrativos		-649.443
Otros Ingresos (Egresos)		2.679
Total Gastos		<u>-646.764</u>
Utilidad Antes 15 % Participación Trabajadores		12.044
15% Participación Trabajadores	7	<u>-1.807</u>
Utilidad antes Impuesto Renta		10.237
Impuesto Renta	8	<u>-2.559</u>
Utilidad Después Impuesto Renta		<u>7.678</u>

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 2004
EXPRESADO EN DOLARES

CAPITAL SOCIAL

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

RESERVA LEGAL

Saldo al Inicio y 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

Reserva Facultativa 58.281
 Utilidad del Ejercicio 7.678

Total 65.959
=====

Total Patrimonio de los Accionistas 6.691.471
=====

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	7.678
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	595.226
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	1.333.479
Pagos Anticipados	-3.919
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	-827.183
Beneficios Sociales por Pagar	2.483
Total Ajustes	<u>1.100.086</u>
Efectivo Provisto para Operaciones	1.107.764
Incremento Activo Fijo	<u>-1.099.832</u>
Incremento Neto del Efectivo	7.932
Efectivo al Inicio del Año	<u>14.180</u>
Efectivo al Final del Año	<u><u>22.112</u></u>

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. CRECOSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

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 2004 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	104.338
Otros	1.314
Total	105.652

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

3. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	Saldo al 31/12/2003	Incremento	Saldo al 31/12/2004
Terreno	949.836	190.000	1.139.836
Edificio	11.743.054	386.000	12.129.054
Maquinaria y Muebles	4.465	0	4.465
Equipos de Computación	12.858	0	12.858
Obras en Proceso	0	523.832	523.832
Suman	12.710.213	1.099.832	13.810.045
Depreciación Acumulada	-4.310.048	-600.753	-4.910.801
Neto	8.400.165	499.079	8.899.244

4. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	552.719
Impuestos	4.134
Otros	5.315
Relacionadas: Ventex	1.145.481
Expomueble	630.000
Total	2.337.649

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

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2004, el Capital Social consiste de 100.000 acciones ordinarias.

6. 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 2004, la compañía ya cubrió ese monto.

7. 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 2003.

8. ACCIONISTAS

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

9. RELACIONADAS

Movimiento Neto revelado en la Nota 4.

10. CUENTAS A COBRAR Y PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

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

11. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal la compañía no tiene empleados.

12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

13. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

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

14. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen control interno.