

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)



INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010



Econ. S. Paulino Labre A.

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

25 de marzo del 2011

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 balance general al 31 de diciembre del 2010, 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.

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 Ecuatorianas de Contabilidad, 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 presenta-

ción 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 de auditoría.

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 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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 preparará 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.


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



CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Bancos	US\$ 193,228
Cuentas por cobrar (Nota C)	<u>1,943,301</u>
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	2,136,529

ACTIVOS FIJOS (Nota D) 10,017,058

TOTAL US\$12,153,587
=====

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar (Nota E)	US\$ 631,467
Impuesto a la renta por pagar (Nota K)	<u>192,157</u>
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	823,624

PATRIMONIO

Acciones ordinarias y nominativas - autorizadas, suscritas y en circulación 11.120, de valor nominal US\$ 1.00 cada una	11,120
Reserva legal (Nota F)	8,255
Reserva facultativa (Nota G)	1,566,936
Reserva de capital (Nota H)	302,485
Reservas por valuación (Nota I)	8,159,718
Pérdidas de años anteriores (Nota J)	(50,125)
Ganancia del ejercicio	<u>1,331,574</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>11,329,963</u>

TOTAL US\$12,153,587
=====

Ver notas a los estados financieros.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INGRESOS DE OPERACIONES

Arriendos (Nota N)	US\$ 2,586,248
Otros ingresos	<u>1,505</u>

2,587,753

GASTOS DE OPERACIONES

Honorarios	17,476
Impuestos y contribuciones	57,123
Gastos de mantenimiento	2,508
Depreciación	748,449
Seguros	2,181
Gastos financieros	68
Otros gastos	<u>1,105</u>

828,910

GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA

1,758,843

Impuesto a la renta causado (Nota K)

(427,269)

GANANCIA NETA

US\$1,331,574
=====

Ver notas a los estados financieros.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<u>Capital social</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 diciembre del 2009	US\$11,110	US\$ 2,800	US\$247,565	US\$6,371,947	US\$(15,148)	US\$1,099,515
Transferencia		1,084,367			15,148	(1,099,515)
Absorción por fusión de compañía relacionada	10	488,024	54,920	1,787,771	(50,125)	
Ganancia neta	—	—	—	—	—	<u>1,331,574</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>US\$11,120</u>	<u>US\$1,575,191</u>	<u>US\$302,485</u>	<u>US\$8,159,718</u>	<u>US\$(50,125)</u>	<u>US\$1,331,574</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 2010

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

Ganancia neta		US\$ 1,331,574
Ajuste por:		
Depreciación		748,449
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	US\$ (721,388)	
Disminución en cuentas por pagar	(2,139,953)	
Aumento en impuesto a la renta por pagar	<u>99,632</u>	<u>(2,761,709)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(681,686)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Adquisición de propiedades y equipos	<u>(1,420,653)</u>	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(1,420,653)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION

Aumento de capital por transferencia de compañía relacionada	10	
Transferencia de reserva legal y facultativa de compañía relacionada	488,024	
Transferencia de reserva de capital de compañía relacionada	54,920	
Transferencia de reservas por valuación de compañía relacionada	1,787,771	
Transferencia de pérdidas de compañía relacionada	<u>(50,125)</u>	
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		<u>2,280,600</u>

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Incremento neto durante el año		178,261
Saldo al comienzo del año		<u>14,967</u>
Saldo al final del año		US\$ <u>193,228</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 2010

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 del 1 de septiembre del 2010 y mediante Resolución No. SC-IJ-DJC PTE-G-10-0007322 expedida el 22 de octubre del 2010 por la Superintendencia de Compañías, la Empresa fusionó por absorción a una compañía relacionada, registrando sus activos, pasivos y patrimonio.

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.

La preparación de los estados financieros requiere 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

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 2010

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

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

Compañía relacionada (ver Nota L)	US\$ 1,339,818
Varios deudores (anticipos)	<u>603,483</u>
	US\$ 1,943,301
	<u>=====</u>

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

D. ACTIVOS FIJOS

Al costo:	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	US\$ 17,538,039
Adiciones	(1) <u>1,420,653</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>18,958,692</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	8,193,185
Adiciones	<u>748,449</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>8,941,634</u>
Neto	US\$10,017,058
	<u>=====</u>

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

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

E. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores de servicios	US\$ 319,116
Compañía relacionada (ver Nota L)	297,000
Depósitos en garantía	8,760
I. V. A. cobrado en ventas	6,588
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>3</u>
	US\$ 631,467

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

H. 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.

I. 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.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

J. 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.

K. 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% 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.

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

L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2010, 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:	
Compañía relacionada (ver Nota C)	US\$ 1,339,818
Saldos por pagar (corto plazo) a:	
Compañía relacionada (ver Nota E)	297,000
Arriendos cobrados a compañía relacionada	2,560,448

M. 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 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.

CREDITOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (CRECOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

N. COMPROMISOS

La Compañía ha suscrito varios contratos de arrendamiento de locales con una compañía relacionada.

O. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (25 de marzo del 2011), 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.

P. ADOPCION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

En cumplimiento del contenido de la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida el 20 de noviembre del 2008 por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre del 2008, la Compañía ha efectuado la transición de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) de acuerdo con la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. A partir de enero del 2011 la Compañía debe preparar sus estados financieros utilizando las NIIF, previo el ajuste correspondiente al cierre del período de transición (año 2010).
