

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de  
CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años que terminaron en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de 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.

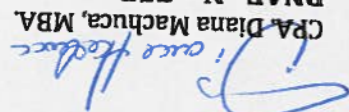
#### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 30 de agosto de 2013

  
CPA. Diana Machuca, MBA.  
RNAE - No. 757  
Registro CPA. No. 34.070

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

| ACTIVOS                            |  | NOTAS |  | AÑO 2012          | AÑO 2011         |
|------------------------------------|--|-------|--|-------------------|------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>          |  |       |  |                   |                  |
| Efectivo y sus equivalentes        |  | 3     |  | 47,549            | 48,822           |
| Cientes y cuentas por cobrar       |  | 4     |  | 107,378           | 521,963          |
| Pagos anticipados                  |  | 5     |  | 256,218           | 264,833          |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>    |  |       |  | <b>411,145</b>    | <b>835,617</b>   |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>       |  |       |  |                   |                  |
| Propiedades, planta y equipos      |  | 6     |  | 11,359,728        | 4,588,429        |
| Construcciones en proceso          |  | 7     |  | 11,111            | 11,111           |
| Inversiones financieras            |  | 8     |  | 698,273           | 464,616          |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>               |  |       |  | <b>12,480,257</b> | <b>5,899,773</b> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>        |  |       |  |                   |                  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>          |  |       |  |                   |                  |
| Cuentas y documentos por pagar     |  | 9     |  | 58,243            | 38,551           |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>    |  |       |  | <b>58,243</b>     | <b>38,551</b>    |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>       |  |       |  |                   |                  |
| Cuentas por pagar largo plazo      |  | 10.1  |  | 1,106,635         | 2,086,185        |
| Préstamos por pagar                |  | 10.2  |  | 4,708,128         | 4,152,708        |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b> |  |       |  | <b>5,814,763</b>  | <b>6,238,893</b> |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>               |  |       |  | <b>5,873,005</b>  | <b>6,277,444</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                  |  |       |  |                   |                  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>   |  |       |  | <b>12,480,257</b> | <b>5,899,773</b> |

**Eco. Jorge Eljuri**  
Gerente General

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

**CPA. Graciela Segarra**  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

|                                     | NOTAS | AÑO 2012  | AÑO 2011  |
|-------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| <b>INGRESOS OPERATIVOS:</b>         |       |           |           |
| Ventas de bienes y servicios        | 12    | 646,422   | 583,072   |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>               |       | 646,422   | 583,072   |
| <b>GASTOS OPERATIVOS</b>            |       | 646,422   | 583,072   |
| Administrativos                     |       |           |           |
| Financieros                         |       |           |           |
| Otros ingresos/egresos, neto        | 13.1  | (338,059) | (201,801) |
|                                     | 13.2  | (479,343) | (400,619) |
|                                     | 13.3  | 128,988   | 20,482    |
|                                     |       | (41,992)  | 1,134     |
| <b>Menos:</b>                       |       |           |           |
| 25% Impuesto a la renta             |       |           | (29,680)  |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b> |       | (41,992)  | (28,546)  |
| <b>RESULTADO INTEGRAL</b>           |       | (41,992)  | (28,546)  |

**CPA. Graciela Segarra**  
Contadora General

**Eco. Jorge Eljuri**  
Gerente General

Ver notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

|                                   | Capital social | Reserva legal | Reserva facultativa | Reserva de capital | Resultados NIIF acumulados | Resultados período | Patrimonio total |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Saldo a enero 01, 2011</b>     | 2,000          | 3,333         | 44,302              | 116,685            | (457,856)                  | (57,450)           | (348,987)        |
| Transferencia de resultados       |                |               |                     |                    | (57,450)                   | 57,450             | -                |
| Ajustes varios                    |                |               |                     |                    | (137)                      |                    | (137)            |
| Impuesto a la renta               |                |               |                     |                    |                            | (29,680)           | (29,680)         |
| Resultado integral consolidado    |                |               |                     |                    |                            | 1,134              | 1,134            |
| <b>Saldo a diciembre 31, 2011</b> | 2,000          | 3,333         | 44,302              | 116,685            | -                          | (28,546)           | (377,670)        |
| Adopción NIIFs primera vez        |                |               |                     |                    | 7,026,914                  |                    | 7,026,914        |
| Transferencia de resultados       |                |               |                     |                    | (28,546)                   | 28,546             | -                |
| Resultado integral consolidado    |                |               |                     |                    |                            | (41,992)           | (41,992)         |
| <b>Saldo a diciembre 31, 2012</b> | 2,000          | 3,333         | 44,302              | 116,685            | 7,026,914                  | (41,992)           | 6,607,252        |

  
Eco. Jorge Eljuri  
Gerente General

  
CPA. Graciela Segarra  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros



**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

CPA. Diana Machuca - Registro No. SC-RNAE-757  
 Auditora Independiente

| <b>AÑO 2012</b>                                           | <b>AÑO 2011</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>         |                 |
| Efectivo recibido de clientes y otros                     |                 |
| Efectivo pagado a proveedores, trabajadores               |                 |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación       |                 |
| <b>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>         |                 |
| Disminución activos fijos                                 |                 |
| Incremento otros activos                                  |                 |
| Efectivo neto utilizado por actividades de inversión      |                 |
| <b>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>    |                 |
| Disminución préstamos, neto                               |                 |
| Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento |                 |
| Variación neta del efectivo                               |                 |
| Efectivo al inicio del año                                |                 |
| Efectivo al final del año                                 |                 |

**FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Efectivo recibido de clientes y otros

Efectivo pagado a proveedores, trabajadores

Efectivo neto provisto por actividades de operación

**FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Disminución activos fijos

Incremento otros activos

Efectivo neto utilizado por actividades de inversión

**FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Disminución préstamos, neto

Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento

Variación neta del efectivo

Efectivo al inicio del año

Efectivo al final del año

**Eco. Jorge Eljuri**  
 Gerente General

**CPA. Graciela Segarra**  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

Dirección: Gonzalo Cordero 2-38 Y Federico Proaño  
 Teléfono: 4214717  
 www.wix.com/dambusinessesquity/dam

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**CONCILIACIÓN ENTRE RESULTADOS Y FLUJOS DE OPERACIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**AÑO 2012      AÑO 2011**

**UTILIDAD OPERACIONAL**

Partidas que no representan movimiento de efectivo

Depreciación

Subtotal

Cambios en activos y pasivos operativos

Disminución/aumento cuentas por cobrar

Disminución/aumento en seguros pagados por anticipado

Disminución en cuentas y documentos por pagar

Subtotal

**EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**Rco. Jorge Eljuri**  
Gerente General

**CPA. Graciela Segarra**  
Contadora General

|          |           |
|----------|-----------|
| 169,007  | 169,007   |
| 130,845  | 130,845   |
| (41,992) | (28,546)  |
| 414,585  | (521,963) |
| 8,615    | (53,706)  |
| 19,692   | 439,033   |
| 442,892  | (136,636) |
| 569,907  | (34,337)  |

Ver notas a los estados financieros

Dirección: Gonzalo Cordero 2-38 y Federico Proaño  
Teléfono: 4214717  
www.wix.com/dambusinessesquity/dam



**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL**

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**.- La Compañía fue constituida el 24 de abril de 1970 e inscrita en el Registro Mercantil con el No. 132, del Cantón Cuenca el 30 de septiembre de 1970, su actividad principal consiste en la administración y arrendamiento de predios urbanos.

**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Flujo de efectivo.**- Los flujos por actividades de operación incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio así como también aquellos inversiones cuyo vencimiento no supera los 90 días.

**Propiedades, planta y equipos.**- Están registradas al costo revaluado; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos. La tasa de depreciación anual del Software es el 33.33% y de los Edificios es del 5%.

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

**Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.**- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

| Años | % de inflación |
|------|----------------|
| 2008 | 8,83           |
| 2009 | 4,31           |
| 2010 | 3,33           |
| 2011 | 5,41           |
| 2012 | 4,16           |

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

Los saldos están compuestos como sigue:

|                       | 2012      | 2011      |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Bancos nacionales (a) | 47,549.23 | 48,821.62 |
| Total                 | 47,549.23 | 48,821.62 |

(a) Constituyen fondos en el Banco del Austro.

**4. CLIENTES Y CUENTAS POR COBRAR**

Incluye:

|                              | 2012       | 2011       |
|------------------------------|------------|------------|
| Clientes arrendos            | 36,688.18  | 451,273.14 |
| Constructora Elansa          | 68,197.70  | 68,197.70  |
| Predios e Inversiones Pollar | 2,491.77   | 2,491.77   |
| Total                        | 107,377.65 | 521,962.61 |

**5. PAGOS ANTICIPADOS**

Incluye:

|                                | 2012       | 2011       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Crédito tributario Renta       | 150,094.49 | 153,463.29 |
| Crédito tributario IVA         | 49,538.39  | 60,086.55  |
| Retenciones fuente Impto renta | 50,849.72  | 46,373.72  |
| Retenciones IVA                | 5,440.00   | 4,909.41   |
| IVA pagado                     | 295.44     | -          |
| Total                          | 256,218.04 | 264,832.97 |

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**6a. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 2011**

|                  | SALDO INICIAL       | COMPRAS Y/O<br>ADICIONES | AJUSTES  | VENTAS Y/O<br>REBAJAS | SALDO FINAL         |
|------------------|---------------------|--------------------------|----------|-----------------------|---------------------|
| Edificios        | 2,768,811.60        |                          |          | (29,267.22)           | 2,739,544.38        |
| Terrenos         | 2,940,287.10        |                          |          | (38,930.48)           | 2,901,356.62        |
| Software (a)     | -                   | 315.00                   |          |                       | 315.00              |
| <b>Sub-Total</b> | <b>5,709,098.70</b> | <b>315.00</b>            | <b>-</b> |                       | <b>5,641,216.00</b> |

**DEPRECIACIÓN:**

|                  |                     |               |                     |          |                       |
|------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------|-----------------------|
| Edificios        | (921,941.26)        |               | (130,757.98)        |          | (1,052,699.24)        |
| Software         | -                   |               | (87.50)             |          | (87.50)               |
| <b>Sub-Total</b> | <b>(111,449.12)</b> | <b>-</b>      | <b>(130,845.48)</b> | <b>-</b> | <b>(1,052,786.74)</b> |
| <b>TOTAL</b>     | <b>5,597,649.58</b> | <b>315.00</b> | <b>(130,845.48)</b> |          | <b>4,588,429.26</b>   |

(a) Software: El 16 de febrero se adquirió un sistema contable licencia SIAC server por US\$ 315.00

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**6b. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 2012**

|                       | SALDO INICIAL         | COMPRAS Y/O<br>ADICIONES | AJUSTES             | SALDO FINAL          |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| Edificios (a)         | 2,739,544.38          |                          | 638,503.00          | 3,378,047.38         |
| Terrenos (b)          | 2,901,356.62          |                          | 5,379,861.82        | 8,281,218.44         |
| Software              | 315.00                |                          |                     | 315.00               |
| <b>Sub-Total</b>      | <b>5,641,216.00</b>   | <b>-</b>                 | <b>6,018,364.82</b> | <b>11,659,580.82</b> |
| <b>DEPRECIACIÓN :</b> |                       |                          |                     |                      |
| Edificios             | (1,052,699.24)        |                          | 753,038.87          | (299,660.37)         |
| Software              | (87.50)               |                          | (105.00)            | (192.50)             |
| <b>Sub-Total</b>      | <b>(1,052,786.74)</b> | <b>-</b>                 | <b>752,933.87</b>   | <b>(299,852.87)</b>  |
| <b>TOTAL</b>          | <b>4,588,429.26</b>   | <b>-</b>                 | <b>6,771,298.69</b> | <b>11,359,727.95</b> |

(a) Se registra lo siguiente: El 31 de diciembre por adopción de las NIIs US\$ 638,503.00

(b) Se registra lo siguiente: El 31 de diciembre por adopción de las NIIs US\$ 5,379,861.82

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**7. CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluye:

|                          | 2012             | 2011             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Proyecto Ferrería Balzay | 11,111.12        | 11,111.12        |
| <b>Total</b>             | <b>11,111.12</b> | <b>11,111.12</b> |

**8. INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluye:

|                        | 2012              | 2011              |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Banco del Austro       | -                 | 403,663.51        |
| Motricentro Cia. Ltda. | 29,200.58         | 29,200.58         |
| Fidasa                 | 10,295.31         | 15,002.43         |
| Otras inversiones      | 572,169.25        | 16,749.25         |
| Ajustes Nifis          | 86,607.92         | -                 |
| <b>Total</b>           | <b>698,273.06</b> | <b>464,615.77</b> |

**9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 comprenden las siguientes obligaciones:

|                               | 2012             | 2011             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Impuesto renta del ejercicio  | 25,586.10        | 29,680.02        |
| Proveedores locales bienes    | 13,280.29        | 14.39            |
| Anticipos clientes            | 9,746.70         | -                |
| IVA cobrado                   | 6,461.84         | 5,856.33         |
| Proveedores locales servicios | 3,140.01         | 3,000.01         |
| Impuestos por pagar           | 27.62            | -                |
| <b>Total</b>                  | <b>58,242.56</b> | <b>38,550.75</b> |

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**10. PASIVOS NO CORRIENTES**

**10.1 CUENTAS POR PAGAR**

Incluye:

|                     | 2012                | 2011                |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Intereses por pagar | 1,106,634.86        | 2,086,185.12        |
| <b>Total</b>        | <b>1,106,634.86</b> | <b>2,086,185.12</b> |

**10.2 PRESTAMOS POR PAGAR**

Incluye:

|                          | 2012                | 2011                |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Alamo Investment Inc.    | 2,900,000.00        | 2,900,000.00        |
| Fininvest Overseas Inc.  | 1,192,889.21        | 1,192,889.21        |
| Financiera Unión del sur | 59,818.51           | 59,818.51           |
| Otros                    | 555,420.00          | -                   |
| <b>Total</b>             | <b>4,708,127.72</b> | <b>4,152,707.72</b> |

**11. PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluye:

|                            | 2012                | 2011                |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Capital                    | 2,000.00            | 2,000.00            |
| Reserva legal              | 3,332.57            | 3,332.57            |
| Reserva facultativa        | 44,301.95           | 44,301.95           |
| Reserva de capital         | 116,684.79          | 116,684.79          |
| Adopción Nifis primera vez | 7,026,914.00        | -                   |
| Resultados acumulados      | (543,989.55)        | (515,443.13)        |
| Resultado del periodo      | (41,991.85)         | (28,546.42)         |
| <b>Total</b>               | <b>6,607,251.91</b> | <b>(377,670.24)</b> |

(a) El capital de la compañía, se mantiene en \$2,000.00 dividido en cinco mil acciones (5,000) nominativas y ordinarias, valoradas en cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 0,40) cada una.



**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(b) Al 31 de diciembre de 2012, se realiza la adopción Niifs primera vez, se hace el ajuste de los bienes inmuebles según avalúo catastral.  
(c) Este resultado negativo incrementa el déficit acumulado de años anteriores a \$585,981,40. De acuerdo a la Ley de Compañías, Art. 361, numeral 6, es causal de disolución al presentar pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital.

**12. INGRESOS OPERATIVOS**

Los ingresos netos durante el 2012 y 2011, fueron originados como sigue:

|               | 2012              | 2011              |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Arriendos 12% | 635,622.04        | 579,672.10        |
| Arriendos 0%  | 10,800.00         | 3,400.00          |
| <b>Total</b>  | <b>646,422.04</b> | <b>583,072.10</b> |

**13. GASTOS OPERATIVOS**

Los gastos operativos y financieros durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

**13.1 GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Incluye:

|                            | 2012              | 2011              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Depreciaciones             | 169,007.39        | 138,040.34        |
| Impuestos y contribuciones | 116,342.88        | 31,425.17         |
| Otros gastos               | 3,886.40          | 29,464.00         |
| Gastos no deducibles       | 48,822.21         | 2,871.49          |
| <b>Total</b>               | <b>338,058.88</b> | <b>201,801.00</b> |

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**13.2 GASTOS FINANCIEROS**

Incluye:

|                             | 2012              | 2011              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Intereses créditos exterior | 478,754.54        | 280,936.69        |
| Otros                       | 588.16            | 119,682.67        |
| <b>Total</b>                | <b>479,342.70</b> | <b>400,619.36</b> |

**13.3 OTROS INGRESOS/EGRESOS**

Incluye:

|                              | 2012              | 2011             |
|------------------------------|-------------------|------------------|
| Otros ingresos               | 128,949.19        | 13,287.00        |
| Utilidad en venta de activos | -                 | 7,194.86         |
| Dividendos recibidos         | 38.50             | -                |
| <b>Total</b>                 | <b>128,987.69</b> | <b>20,481.86</b> |

**14. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

**Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.** - Durante el período auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

**Situación fiscal.** - La Compañía no ha sido revisada por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico.

**Precios de transferencia.** - El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**Informe tributario.**- Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. A la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

**Amortización de pérdidas.**- Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

**Eventos posteriores.**- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 30 de agosto de 2013 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.