

# AUDITORIA EXTERNA

CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.

Por el año 2000

---

## CONTENIDO

1. Dictamen
2. Estado de Situación
3. Estado de Resultados
4. Estado de Flujos del Efectivo
5. Estado de Evolución Patrimonial
6. Notas a los Estados Financieros

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DIRECTORIO DE CONSTRUCTORA  
SAN JORGE S. A.**

He auditado el Estado de Situación, el Estado de Resultados, el de Evolución Patrimonial y el de Flujos del Efectivo, para el año terminado al 31 de diciembre del 2000.

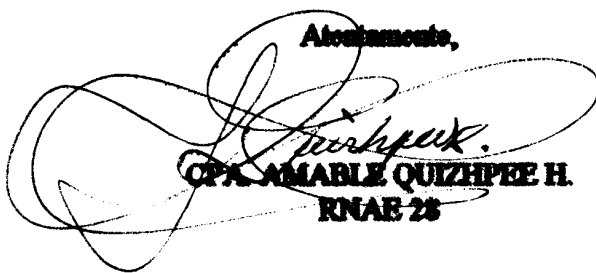
La responsabilidad de los estados financieros pertenece a la administración de SAN JORGE, pues mi compromiso comprende una opinión sobre los antes nombrados estados financieros, sustentada por la auditoría realizada.

La auditoría se ejecutó de conformidad con las normas generalmente aceptadas, cuyo diseño comprende la aplicación de pruebas que permitan detectar con alto grado de certeza la seguridad que los estados financieros contienen o no exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Además incluye la evaluación de los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados así como de las disposiciones contempladas en la Ley de Régimen Tributario Interno y otras, como el caso de la dolarización y la recuperación monetaria integral a la fecha de transición.

En efecto, se ha verificado que las cifras de los referidos informes emanan de los respectivos registros contables con cuyos resúmenes se elaboraron los prenombrados estados financieros.

Como corolario opino que los estados financieros de SAN JORGE al haber sido formulados conforme a las normas técnicas, legales y reglamentarias antes referidas, presentan razonablemente los resultados y su situación financiera al 31 de diciembre del 2000.

Atentamente,



**CPA AMABLE QUIZHPEE H.**  
**RNAB 28**

Cuenca, Marzo 20 de 2001

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.****BALANCE COMPARATIVO****ENTRE 1999 Y 2000**

| <b>PARTIDA</b>             | <b>1999</b>       | <b>INDICE</b> | <b>2000</b>       | <b>INDICE</b> |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>BANCOS</b>              | 1,029.98          | 0.30          | 4,791.58          | 0.73          |
| <b>MP. ANTICIPADOS</b>     | 681.31            | 0.12          | 743.00            | 0.12          |
| <b>INVERSIONES</b>         | 488,257.11        | 74.83         | 488,257.11        | 83.77         |
| <b>EDIFICIOS</b>           | 187,573.45        | 30.83         | 284,477.82        | 44.43         |
| <b>DEP. ACUM.</b>          | - 98,827.52 -     | 12.22 -       | - 113,838.57 -    | 17.88         |
| <b>TERRENOS</b>            | 35,748.05         | 0.53          | 55,977.42         | 8.74          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>        | <b>547,880.38</b> | <b>100.00</b> | <b>848,228.37</b> | <b>100.00</b> |
| <b>PASIVO Y CAPITAL</b>    |                   |               |                   |               |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>   | 31,458.54         | 5.75          | 71,178.84         | 11.12         |
| <b>MP. POR PAGAR</b>       | 10.88             | 0.00          | 30.48             | 0.00          |
| <b>DTS. X PAG.</b>         | 377,181.14        | 68.95         | 458,570.00        | 71.87         |
| <b>TOTAL PASIVO</b>        | 488,858.48        | 74.78         | 530,877.32        | 82.88         |
| <b>CAPITAL EN ACCIONES</b> | 400.00            | 0.07          | 400.00            | 0.08          |
| <b>RESERVA LEGAL</b>       | 148.40            | 0.03          | 148.40            | 0.02          |
| <b>RESERVA FACULTATIVA</b> | 1,070.88          | 0.20          | 1,070.88          | 0.17          |
| <b>RESERVA REV. PAT.</b>   | 351,288.88        | 64.22         | 351,288.88        | 54.87         |
| <b>REEXP. MONETARIA</b>    |                   |               | 73,275.88         | 11.45         |
| <b>PERDIDAS ACUMULADAS</b> | - 48,188.91 -     | 8.44 -        | - 214,515.38 -    | 33.51         |
| <b>PERDIDAS EJERCICIO</b>  | - 188,334.47 -    | 38.77 -       | - 181,528.58 -    | 15.88         |
|                            | <b>547,880.38</b> | <b>100.00</b> | <b>848,228.37</b> | <b>100.00</b> |

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**ENTRE 1999 Y 2000**

| <b>PARTIDA</b>                | <b>1,999.00</b>       | <b>INDICE</b>     | <b>2,000.00</b>       | <b>INDICE</b> |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| <b>ARRIENDOS</b>              | <b>2,328.55</b>       | <b>98.38</b>      | <b>6,610.00</b>       | <b>20.82</b>  |
| <b>INTERESES GANADOS</b>      | <b>38.20</b>          | <b>1.82</b>       | <b>2.43</b>           | <b>0.01</b>   |
| <b>RESULTA X EXP. INFLA.</b>  |                       |                   | <b>25,135.72</b>      |               |
|                               | <b>2,364.75</b>       | <b>100.00</b>     | <b>31,748.15</b>      | <b>20.83</b>  |
| <b>COSTO DE LOS INGRESOS:</b> |                       |                   |                       |               |
| <b>EGRESOS</b>                |                       |                   |                       |               |
| <b>SUELDOS</b>                | <b>32.00</b>          | <b>1.35</b>       | <b>80.00</b>          | <b>0.25</b>   |
| <b>IMP. Y CONTRIBUCIONES</b>  | <b>2,757.58</b>       | <b>118.61</b>     | <b>2,814.40</b>       | <b>8.23</b>   |
| <b>DEPRECIACIONES</b>         | <b>3,858.47</b>       | <b>154.71</b>     | <b>8,375.88</b>       | <b>26.39</b>  |
| <b>INTERESES</b>              | <b>13,228.04</b>      | <b>558.30</b>     | <b>38,061.87</b>      | <b>118.80</b> |
| <b>DIFERENCIA DE CAMBIO</b>   | <b>150,000.14</b>     | <b>8,371.48</b>   | <b>81,878.30</b>      | <b>257.27</b> |
| <b>OTROS</b>                  | <b>334.30</b>         | <b>14.14</b>      | <b>2,400.83</b>       | <b>7.50</b>   |
| <b>ICC</b>                    | <b>21.82</b>          | <b>0.91</b>       | <b>62.41</b>          | <b>0.20</b>   |
| <b>TOTAL DEL COSTO</b>        | <b>170,000.22</b>     | <b>7,218.40</b>   | <b>133,270.85</b>     | <b>419.70</b> |
| <b>PERDIDA EJERCICIO</b>      | <b>- 168,334.47 -</b> | <b>7,118.40 -</b> | <b>- 101,528.50 -</b> | <b>319.70</b> |

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO**  
**PARA 2000**

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>FLUJO DE EFEC EN ACTIV OPERAT</b> |                     |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                 | <b>(101,528.50)</b> |
| <b>CUENTAS POR COBRAR</b>            | <b>-</b>            |
| <b>INVERSIONES</b>                   | <b>-</b>            |
| <b>PROVEEDORES</b>                   | <b>30,736.08</b>    |
| <b>IMPUESTOS</b>                     |                     |
| <b>DEPRECIACIONES</b>                | <b>47,103.05</b>    |
| <b>IMP. RTA. ANTICIP.</b>            | <b>(61.78)</b>      |
| <b>NETO DE OPERACIONES</b>           | <b>(14,747.25)</b>  |
| <br>                                 |                     |
| <b>FLUJO DE EFECT EN ACTIV INVER</b> |                     |
| <b>COMPRA DE MOBIL Y EQU</b>         | <b>(137,135.74)</b> |
| <b>ACCIONES</b>                      | <b>-</b>            |
| <b>IVA</b>                           | <b>-</b>            |
| <b>NETO DE INVERSIONES</b>           | <b>(137,135.74)</b> |
| <br>                                 |                     |
| <b>FLUJOS DE EFEC ACTIV DE FIN</b>   |                     |
| <b>BANCOS</b>                        | <b>(3,071.52)</b>   |
| <b>PERDIDAS</b>                      | <b>-</b>            |
| <b>LARGO PLAZO</b>                   | <b>81,878.85</b>    |
| <b>REEXP. MONETARIA</b>              | <b>73,275.08</b>    |
| <b>SUPERAVI</b>                      |                     |
| <b>NETO DE FINANCIAMIENTO</b>        | <b>151,882.99</b>   |
| <br>                                 |                     |
| <b>CAMBIO EN EL EFECTIVO</b>         | <b>-</b>            |
| <b>EFECTIVO INICIAL</b>              | <b>-</b>            |
| <b>EFECTIVO ACTUAL</b>               | <b>-</b>            |

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL**  
**ENTRE 1999 Y 2000**

| <b>PARTIDAS</b>                 | <b>PATRIMONIO INICIAL</b> | <b>INCR. O DECRE.</b> | <b>PATRI. FINAL</b> |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>CAPITAL</b>                  | <b>400.00</b>             | <b>-</b>              | <b>400.00</b>       |
| <b>RESERVA LEGAL</b>            | <b>148.40</b>             | <b>-</b>              | <b>148.40</b>       |
| <b>RESERVA FACULTATIVA</b>      | <b>1,070.88 -</b>         | <b>0.01</b>           | <b>1,070.88</b>     |
| <b>RESERVA X REV. PAT.</b>      | <b>351,200.00</b>         | <b>-</b>              | <b>351,200.00</b>   |
| <b>REEXP. MONETARIA</b>         |                           | <b>73,275.00</b>      | <b>73,275.00</b>    |
| <b>PERDIDAS ACUMULADAS -</b>    | <b>40,180.01 -</b>        | <b>100,334.47 -</b>   | <b>214,515.38</b>   |
| <b>PERDIDAS DEL EJERCICIO -</b> | <b>100,334.47</b>         | <b>00,005.07 -</b>    | <b>101,528.50</b>   |
|                                 | <b>138,401.00 -</b>       | <b>28,252.05</b>      | <b>110,149.05</b>   |

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**GENERALIDADES**

Constructora San Jorge S. A. se constituyó en 1970, septiembre 30, para dedicarse a la actividad de bienes raíces e inversiones.

En el ejercicio auditado no tiene más ingresos que los provenientes de arriendos de sus inmuebles.

**PRACTICAS CONTABLES**

La compañía auditada ha elaborado sus informes financieros de acuerdo con los principios de contabilidad de general aceptación. Además en cumplimiento de las normas que contempla la Ley de Régimen Tributario, su reglamento y las del NEC 17.

En la elaboración del Estado de Flujos del Efectivo se han considerado como elementos de liquidez las cuentas que fluctúan los vencimientos de hasta un año.

**PRINCIPALES RUBROS DEL BALANCE**

El Activo Circulante se refleja a un cuenta bancaria y también comprende el anticipo mínimo más Retenciones en la Fuente, que tienen los valores siguientes:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Bancos           | 4.701,50        |
| Imp. Anticipados | <u>743,09</u>   |
| TOTAL            | <u>5.444,59</u> |

**INVERSIONES**

Dentro del Activo de Constructora San Jorge S. A. la cuenta principal es inversiones pues representa el 74.63% de sus recursos. Estos se encuentran en las compañías siguientes:

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Banco del Austro | 403.663,51        |
| Banco del Azuay  | 1.749,26          |
| Fidusa           | 2.843,76          |
| Motricentro      | <u>0,58</u>       |
| Total            | <u>408.257,11</u> |

**ACTIVOS FIJOS**

Dentro de este rubro están dos cuentas, que con sus valores netos son:

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Edificios | 170.547,28        |
| Terrenos  | <u>55.977,42</u>  |
| TOTAL     | <u>226.524,70</u> |

#### OBLIGACIONES

En este capítulo se hallan dos rubros: Cuentas por Pagar a Corto Plazo y Cuentas por Pagar a Largo Plazo, que reflejan los valores siguientes:

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Cuentas por Pagar a Corto Plazo | 71.207,32         |
| Cuentas por Pagar a Largo Plazo | <u>458.870,00</u> |
| Total del Pasivo                | <u>530.077,84</u> |

En el caso de la segunda cuenta aumenta por el diferencial cambiario.

La cuenta a largo plazo corresponde a un documento a favor de Fininvest Overseas Inc.

#### PATRIMONIO

Finalmente en el Balance se halla el patrimonio de la compañía, cuyos cambios se muestran en el Estado de Evolución Patrimonial y que se resume así:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Capital en Acciones    | 400,00            |
| Reservas varias        | 425.792,99        |
| Pérdidas anteriores    | 214.515,38        |
| Pérdidas del ejercicio | <u>101.528,50</u> |
| TOTAL                  | <u>110.149,05</u> |

#### SITUACION FISCAL

Constructora San Jorge S. A. ha sido intervenida por la Administración Tributaria por el ejercicio de 1988. Posteriormente ha sido notificada por algunas ocasiones, pero no se le ha levantado acta alguna.

Respecto a sus obligaciones tributarias, estas han sido cumplidos fielmente: se ha presentado las declaraciones por el IVA e Impto. Rta.

#### CONTINGENCIAS

La compañía auditada no encara ninguna contingencia. Todos sus recursos tienen su soporte legal y económico.

#### EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta el momento de confección de este informe, no se ha presentado ninguna novedad que afecte el normal desenvolvimiento de sus pocas operaciones, de acuerdo con el informe de sus administradores.

# INFORMACION COMPLEMENTARIA

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| RUC                       | 0190019098001     |
| DOMICILIO                 | Cuenca            |
| Represent. Legal          | Eco. Jorge Eljani |
| Cédula                    | 010029842-1       |
| Contador                  | Medardo Sánchez   |
| Cédula                    | 0100060052        |
| T/C pendiente             | -                 |
| Act. Fis. Pend. De pago - |                   |
| REI                       | 25.135,72         |
| Utilidad Ejercicio        | Pérdida           |
| Retenciones               | 601,09            |
| Anticipos                 | 61,78             |
| IVA                       | 793,20            |
| ICC                       | 62,41             |
| Patentes                  | 112,54            |
| Capital en Giro           | 773,38            |
| Supercompañías            | 547,06            |
| Predio Urbano             | 1.699,93          |

Cuenca, 2000-3-20

# **INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**DE**

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.**

**Por el año 1998**

\*\*\*\*\*

## **Contenido**

- 1- Dictamen**
- 2- Estado de Situación**
- 3- Estado de Resultados**
- 4- Estado de flujos del efectivo**
- 5- Estado de Evolución Patrimonial**
- 6- Notas a los Estados Financieros**

A los señores miembros del Directorio y accionistas de CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.

En calidad de auditor independiente he verificado el Estado de Situación, el Estado de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Evolución Patrimonial y el Estado de Flujos del Efectivo, preparados por el ejercicio de 1998.

La responsabilidad de los estados contables intervenidos pertenece a la administración de CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A., pues mi obligación estriba en expresar una opinión sobre los prenombrados estados financieros.

El examen se practicó de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, cuyo diseño comprende la aplicación de pruebas que permiten detectar con seguridad que los estados financieros contienen (o no) exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Al efecto, se ha comprobado que las cifras constantes en los referidos informes emanan de los respectivos registros contables. Por otro lado se ha comprobado también el cumplimiento de las disposiciones dictadas por la Dirección de Servicio de Rentas Internas (en las notas se especifica el cumplimiento tributario) y de la Superintendencia de Compañías.

En conclusión, como corolario, opino que los informes financieros arriba citados, al haber sido formulados conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados, presentan razonablemente los resultados y la situación financiera de CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.

Atentamente,  
  
CPA AMABLE QUIZPÉ H  
RNAE No 28

Cuenca, Marzo 16 de 1999

CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.

BALANCE COMPARATIVO

A 1997-12-31 Y 1996-12-31

| PARTIDA                    | BALANCE/98           | %             | BALACE/97            | %             | VARIACION            |
|----------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>              |                      |               |                      |               |                      |
| CUENTAS POR COBRA          | 0                    | 0,00          | 453.520.627          | 10,07         | -453.520.627         |
| IMP. ANTICIPADOS           | 17.032.779           | 0,27          | 15.477.007           | 0,34          | 1.555.772            |
| INVERSIONES                | 4.062.263.042        | 63,34         | 2.390.887.195        | 53,11         | 1.671.375.847        |
| EDIFICIOS                  | 2.737.631.066        | 42,69         | 1.888.021.438        | 41,94         | 849.609.628          |
| DEP. ACUM.                 | -986.729.369         | -15,39        | -615.398.825         | -13,67        | -371.330.544         |
| TERRENOS                   | 582.995.593          | 9,09          | 369.480.198          | 8,21          | 213.515.395          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>        | <b>6.413.193.131</b> | <b>100,00</b> | <b>4.501.987.640</b> | <b>100,00</b> | <b>1.911.205.491</b> |
| <b>PASIVO Y CAPITAL</b>    |                      |               |                      |               |                      |
| CTS. X PAG. C.PLAZO        | 339.350.602          | 5,29          | 0                    | 0,00          | 339.350.602          |
| CTS. X PAG. L.PLAZO        | 1.328.000.000        | 20,71         | 892.000.000          | 19,81         | 436.000.000          |
| <b>PATRIMONIO</b>          |                      |               |                      |               |                      |
| CAPITAL EN ACCIONE         | 10.000.000           | 0,16          | 10.000.000           | 0,22          | 0                    |
| RESERVA LEGAL              | 3.660.000            | 0,06          | 3.660.000            | 0,08          | 0                    |
| RESERVA FACULTATIV         | 26.772.090           | 0,42          | 26.772.090           | 0,59          | 0                    |
| RESER. REV. PAT.           | 5.908.241.768        | 82,77         | 4.145.325.123        | 92,08         | 1.762.916.645        |
| REEXP. MONETARIA           | 0                    | 0,00          | 108.893.262          | 2,42          | -108.893.262         |
| PERDIDAS ACUMULAD          | 0                    | 0,00          | -684.662.835         | -15,21        | 684.662.835          |
| PERDIDAS EJERCICIO         | -602.831.329         | -9,40         | 0                    | 0,00          | -602.831.329         |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATR</b> | <b>6.413.193.131</b> | <b>100,00</b> | <b>4.501.987.640</b> | <b>100,00</b> | <b>1.911.205.491</b> |