

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

Cuenca,

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

Econ. Efrén Hernández Varela, Auditor Independiente, he auditado el Balance General de la Compañía CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en la Posición Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

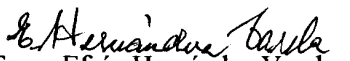
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

Como parte de nuestro examen efectuamos pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, con relación a: 1) Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía; 2) Los datos contables que se encuentran registrados en la Declaración de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado han sido tomados de los registros contables; 3) Se ha pagado el Impuesto a la Renta y el Impuesto al Valor Agregado que figuran como saldos a cargo de la compañía en sus declaraciones tributarias; 4) Se han presentado las declaraciones de Retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de Agente de Retención de conformidad con las disposiciones legales y acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos. El cumplimiento por parte de la compañía de los aspectos mencionados anteriormente, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son de responsabilidad de su administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

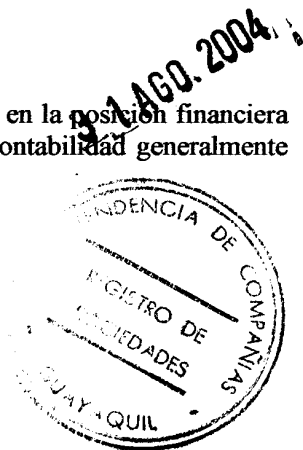
En nuestra opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

al 31 de Diciembre de 2003, los resultados de sus operaciones y su cambio en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.


Econ. Efrén Hernández Varela
R.N.A.E. 090
C.P.A. 445

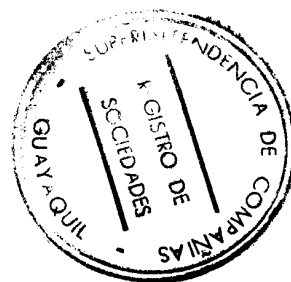
Rumichaca No. 828 - 4° Piso - Ofic. 401
Telf. 2302524 - 2204206 - Casilla 4805
Guayaquil - Ecuador



CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2003 - 2002
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	
<u>ACTIVO</u>	<u>1,844,869.80</u>	<u>630,124.46</u>	
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>141,538.04</u>	<u>22,867.13</u>	
Caja y Bancos	4,676.11	21,696.54	3
Impuestos Anticipados	136,861.93	1,170.59	4
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>	<u>1,703,331.76</u>	<u>607,257.33</u>	
<u>Activo Fijo</u>	<u>1,253,715.99</u>	<u>198,076.87</u>	6
Terrenos	55,977.42	55,977.42	
Edificios	1,410,649.41	284,477.82	
Suman	1,466,626.83	340,455.24	
Deprec. Acumuladas	-212,910.84	-142,378.37	
<u>Activo Diferido</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>OTROS ACTIVOS NO CORR.</u>	<u>449,615.77</u>	<u>409,180.46</u>	
Inversiones	449,615.77	409,180.46	7

31 AGO. 2004



CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2003 - 2002
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>1,844,869.80</u>	<u>630,124.46</u>	
<u>PASIVO</u>	<u>1,769,793.38</u>	<u>589,934.10</u>	
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	<u>1,216,985.66</u>	<u>70,322.24</u>	8
Cuentas por Pagar	1,216,985.66	69,980.24	
Otras Obligaciones	-	342.00	
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
<u>Pasivo de Largo Plazo</u>	<u>552,807.72</u>	<u>519,611.86</u>	9
Documentos por Pagar	552,807.72	519,611.86	
<u>PATRIMONIO</u>	<u>75,076.42</u>	<u>40,190.36</u>	
Capital Social	2,000.00	400.00	11
Reserva Legal	146.40	146.40	12
Reserva Facultativa	1,070.88	1,070.88	12
Reserva Reval. Patrimonio	423,568.86	424,575.65	
Utilidad (pérdida) no Dist. Ejer. Anter.	-386,002.57	-360,128.68	
Utilidad (pérdida) del Ejercicio	<u>34,292.85</u>	<u>-25,873.89</u>	

CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.
ESTADO COMPARATIVO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>ARRIENDOS</u>	161,728.10	34,900.00
<u>COSTO DE VENTAS</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>UTILID.(PERDIDA) BRUTA VENTAS</u>	161,728.10	34,900.00
<u>GTOS GENERALES</u>	<u>127,435.25</u>	<u>60,773.89</u>
Gtos. De Adm. (Imptos. + Dep.)	75,106.18	18,684.15
Otros Gastos	5,661.26	434.77
Gtos. Financieros (Intereses)	<u>46,667.81</u>	<u>41,654.97</u>
<u>UTILID.(PERDIDA) OPERACIONAL</u>	34,292.85	-25,873.89
<u>UTILID.(PERD.) ANTES 15 % E I. RENTA</u>	34,292.85	-25,873.89
Partic.Trabajad.	5,143.93	-
Impuesto a la Renta	<u>7,287.23</u>	<u>-</u>
<u>UTILID.EJERCICIO</u>	<u>21,861.69</u>	<u>-25,873.89</u>

CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

<u>Rubros</u>	<u>2002</u>	<u>Asignaciones</u>	<u>2003</u>
Capital Social	400.00	1,600.00	2,000.00
Reserva Legal	146.40	-	146.40
Reserva Facultativa	1,070.88	-	1,070.88
Reserva Reval. Patrimonio	424,575.65	-1,006.79	423,568.86
Utilidad (pérdida) no Dist. Ejer. Anter.	-360,128.68	-25,873.89	-386,002.57
Utilidad (pérdida) del Ejercicio	<u>-25,873.89</u>	<u>60,166.74</u>	<u>34,292.85</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>40,190.36</u>	<u>34,886.06</u>	<u>75,076.42</u>

CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO INDIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

Flujos de Efectivo en Actividades Operativas

Utilidad del Ejercicio	34,292.85
Ajuste por	
Gastos que no constituyen desembolso	
Depreciaciones	<u>70,532.47</u>

Efectivo neto proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo

104,825.32

Aumento en Impuestos Anticipados	-135,691.34
Aumento en Otros Activos No Corrientes	-40,435.31
Aumento en Cuentas y Doc. Por Pagar	1,147,005.42
Disminución en Gastos Acumulados por Pagar	<u>-342.00</u>

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

1,075,362.09

Flujos de Efectivo en actividades de inversión

Aumento en Activo Fijo	<u>-1,126,171.59</u>
------------------------	----------------------

Efectivo neto usado en actividades de inversión

-1,126,171.59

Flujos de Efectivo en actividades de financiamiento

Aumento Pasivos a Largo Plazo	33,195.86
Aumento de Capital	<u>593.21</u>

Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento

33,789.07

Disminución neta en efectivos y sus equivalentes

-17,020.43

Efectivos y sus equivalentes al inicio del período

21,696.54

Efectivo y sus equivalentes al final del período

4,676.11

CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

Recursos financieros Originados por:

Utilidad del ejercicio	34,292.85	
Cargos que no afectan al Capital de Trabajo:		
Depreciaciones	70,532.47	
	<u>104,825.32</u>	
Documentos por Pagar	33,195.86	
Aumento de Capital	<u>593.21</u>	
		138,614.39

Recursos Financieros Utilizados en:

Adquisición Activos Fijos	-1,126,171.59	
Inversiones	<u>-40,435.31</u>	
		<u>-1,166,606.90</u>

Disminución en el Capital de Trabajo **-1,027,992.51**

ANALISIS DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (disminución) en los Activos Corrientes:

Caja y Bancos	-17,020.43	
Impuestos Anticipados	<u>135,691.34</u>	
		118,670.91

(Aumento) disminución en los Pasivos Corrientes:

Cuentas por Pagar	-1,147,005.42	
Gastos Acumulados x Pagar	<u>342.00</u>	
		<u>-1,146,663.42</u>

Disminución en el Capital de Trabajo **-1,027,992.51**

CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA (VARIACIONES)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Variación</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>141,538.04</u>	<u>22,867.13</u>	<u>118,670.91</u>
Caja y Bancos	4,676.11	21,696.54	-17,020.43
Impuestos Anticipados	<u>136,861.93</u>	<u>1,170.59</u>	<u>135,691.34</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	<u>1,216,985.66</u>	<u>70,322.24</u>	<u>1,146,663.42</u>
Cuentas por Pagar	1,216,985.66	69,980.24	1,147,005.42
Otras Obligaciones	-	342.00	-342.00
 DISMINUCIÓN EN EL CAPITAL DE TRABAJO	 <u>-1,075,447.62</u>	 <u>-47,455.11</u>	 <u>-1,027,992.51</u>

CONSTRUCTORA SAN JORGE S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA (VARIACIONES)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Variación</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>	<u>1,703,331.76</u>	<u>607,257.33</u>	<u>1,096,074.43</u>
<u>Activo Fijo</u>	<u>1,253,715.99</u>	<u>198,076.87</u>	<u>1,055,639.12</u>
Terrenos	55,977.42	55,977.42	-
Edificios	1,410,649.41	284,477.82	1,126,171.59
Total Activo Fijo	1,466,626.83	340,455.24	1,126,171.59
Deprec.Acumuladas	-212,910.84	-142,378.37	-70,532.47
<u>Activo Diferido</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>OTROS ACTIVOS NO CORR.</u>	<u>449,615.77</u>	<u>409,180.46</u>	<u>40,435.31</u>
Inversiones	449,615.77	409,180.46	40,435.31
<u>PASIVO NO CTE. Y PATRIMONIO</u>	<u>627,884.14</u>	<u>559,802.22</u>	<u>68,081.92</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>	<u>552,807.72</u>	<u>519,611.86</u>	<u>33,195.86</u>
<u>Pasivo de Largo Plazo</u>	<u>552,807.72</u>	<u>519,611.86</u>	<u>33,195.86</u>
<u>PATRIMONIO</u>	<u>75,076.42</u>	<u>40,190.36</u>	<u>34,886.06</u>
Capital Social	2,000.00	400.00	1,600.00
Reserva Legal	146.40	146.40	-
Reserva Facultativa	1,070.88	1,070.88	-
Reserva Reval. Patrimonio	423,568.86	424,575.65	-1,006.79
Utilidad (pérdida) no Dist. Ejer. Anter.	-386,002.57	-360,128.68	-25,873.89
Utilidad (pérdida) del Ejercicio	34,292.85	-25,873.89	60,166.74
<u>DISMINUCIÓN EN EL CAPITAL DE TRABAJO</u>	<u>-1,075,447.62</u>	<u>-47,455.11</u>	<u>-1,027,992.51</u>

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

Valores en U.S. Dólares

NOTA No. 1.- OBJETO SOCIAL

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. se dedica, a la compra y venta de bienes raíces, planificación y ejecución de construcciones, urbanizaciones, y a la administración de los mismos, actividad que la ejerce en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, domicilio de la empresa.

NOTA No. 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.

A) Bases de preparación de los Estados Financieros.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados y son de responsabilidad de la administración de la empresa, los mismos que nos fueron entregados de conformidad con el art. 5 de la Resolución No. 02.Q.ICI.008 de la Superintendencia de Compañías. Fueron preparados sobre la base del convenio de los costos históricos y de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

B) Documentos y Cuentas por Cobrar.

El saldo de este rubro representa créditos a corto plazo y no incluye provisión para cuentas dudosas.

C) Inventarios.

Por la actividad a la que se dedica la empresa no existen inventarios.

D) Propiedades

Las propiedades están registradas al precio de costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo con disposiciones legales y menos las depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones están calculadas con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los respectivos activos.

E) Participación de Trabajadores

Se registra con cargo a los resultados del año en que se causa por una cifra equivalente al 15 % de la utilidad antes de considerar dicha participación.

F) Impuesto a la Renta.

El Impuesto a la Renta se registra con cargo a los resultados del ejercicio aplicado a la utilidad gravable.

NOTA No. 3.- EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS.

Al 31 de diciembre de 2003 la empresa presenta el siguiente saldo en el rubro de Caja y Bancos:

Caja y Bancos

4.676.11

NOTA No. 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2003, por este concepto, la empresa presenta un saldo de \$ 136.861.93 por los valores a su favor en el presente ejercicio.

NOTA No. 5.- INVENTARIOS.

Debido al objeto social de la empresa no existen saldos en este rubro al 31 de Diciembre de 2003.

NOTA No. 6.- ACTIVO FIJO.

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre de 2003:

Terrenos	55.977.42
Edificios	<u>1.410.649.41</u>
Suman	1.466.626.83
Depreciación Acumulada	<u>-212.910.84</u>
Total Activo Fijo Neto	<u><u>1.253.715.99</u></u>

Los activos fijos se han depreciado de conformidad con los siguientes porcentajes:

Edificios	5 %
-----------	-----

con base en el método de línea recta y que se consideran adecuados para depreciar el costo revalorizado de los activos fijos durante su vida útil.

Los terrenos no se deprecian.

NOTA No. 7.- INVERSIONES DE LARGO PLAZO.

Al 31 de diciembre de 2003, por este concepto, la empresa presenta un saldo de \$ 449.615.77

NOTA No. 8.- PASIVO CORRIENTE.

Las obligaciones de corto plazo de la Empresa ascienden, al 31 de diciembre de 2003, a \$ 1.216.985.66

NOTA No. 9.- PASIVOS DE LARGO PLAZO.

Constructora San Jorge S. A. presenta el siguiente saldo en los pasivos a largo plazo al 31 de diciembre de 2003:

Documentos por Pagar	<u>552.807.72</u>
----------------------	-------------------

NOTA No. 10.- ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

La empresa no presenta saldos en los Activos y Pasivos Contingentes al 31 de diciembre de 2003.

NOTA No. 11.- CAPITAL

Por resolución del Directorio de la Empresa el capital social fue elevado de \$ 400.00 a \$ 2.000,00, el mismo que consta como saldo de esta cuenta en el Balance General, respectivo.

NOTA No. 12.- RESERVAS LEGAL Y FACULTATIVA.

Durante el año 2003 las Reservas Legal y Facultativa no tienen variaciones.

**NOTA No. 13.- OBLIGACIONES FISCALES COMO AGENTE DE
RETENCION Y PERCEPCION.**

Utilizando un muestreo para la revisión de los documentos y de acuerdo con los registros contables correspondientes, se observa que la empresa ha cumplido con su obligación de Retener, Emitir Certificados de Retención y con el Pago Mensual de las retenciones hechas en el mes inmediato anterior en los lugares para ello. La verificación de la exactitud de las retenciones en la fuente será hecha por los Auditores Tributarios del Servicio de Rentas Internas.

NOTA No. 14.- RECLASIFICACIONES.

Con el fin de facilitar la comparación de los estados financieros algunos rubros y cifras de estos estados, han sido reclasificados.