

# Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

---

Guayaquil, 03 de junio de 2005.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

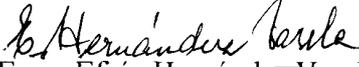
CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

Econ. Efrén Hernández Varela, Auditor Independiente, he auditado el Balance General de la Compañía CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. al 31 de diciembre de 2004 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas y Estado de Flujos de Efectivo 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, salvo las limitaciones que desprenden de las notas que forman parte de este informe, 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 2004, 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

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2003 - 2004**  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

1

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	
<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>122,719.28</u></b>	<b><u>141,538.04</u></b>	
<b><u>ACTIVOS CORRIENTES</u></b>	<b><u>122,719.28</u></b>	<b><u>141,538.04</u></b>	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	2,824.58	4,676.11	3
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	-	-	4
IMPUESTOS CREDITO TRIBUTARIO	119,894.70	136,861.93	5
INVENTARIOS	-	-	6
<b><u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u></b>	<b><u>2,041,754.69</u></b>	<b><u>1,703,331.76</u></b>	
ACTIVO FIJO	1,592,138.92	1,253,715.99	7
ACTIVO DE LARGO PLAZO	<u>449,615.77</u>	<u>449,615.77</u>	8

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2003 - 2004**

2

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	
<b><u>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>2,164,473.97</u></b>	<b><u>1,844,869.80</u></b>	
<b><u>PASIVOS</u></b>	<b><u>2,068,113.35</u></b>	<b><u>1,769,793.38</u></b>	
<b><u>PASIVOS CORRIENTES</u></b>	<b><u>1,107,805.63</u></b>	<b><u>1,216,985.66</u></b>	9
CTAS. Y DOC. POR PAGAR PROVEEDORES	1,107,805.63	1,216,985.66	
<b><u>PASIVOS DE LARGO PLAZO</u></b>	<b><u>960,307.72</u></b>	<b><u>552,807.72</u></b>	10
CTAS. Y DOC. POR PAGAR PROVEEDORES	960,307.72	552,807.72	
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	<b><u>96,360.62</u></b>	<b><u>75,076.42</u></b>	11
CAPITAL PAGADO	2,000.00	2,000.00	
RESERVAS	444,894.08	424,786.14	
RESULTADOS ACUM. DE AÑOS ANTERIORES	-375,089.00	-386,002.57	
RESULTADO DEL EJERCICIO 2004	24,555.54	34,292.85	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

31 de Diciembre de 2004

**Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación**

Efectivo recibido de clientes	199,694.82	
Intereses y Dividendos recibidos	0.00	
<b>Efectivo proporcionado por las actividades de operación</b>		199,694.82
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-200,090.96	
Intereses pagados	0.00	
Otros Ingresos y Egresos	0.00	
<b>Efectivo utilizado en las actividades de operación</b>		-200,090.96
<b>Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		-396.14

**Flujo Neto de efectivo en actividades de Inversión**

Compra de activos fijos Tangibles	-408,955.40	
Inversión en Activos Diferidos	0.00	
Compra de activos fijos Intangibles (marcas y patentes)	0.00	
<b>Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		-408,955.40

**Flujo Neto de efectivo en actividades de financiación**

Documentos por Pagar	407,500.00	
Dividendos pagados		
<b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiación</b>		407,500.00

<b>Aumento (disminución) neto en el efectivo</b>		-1,851.54
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.</b>		4,676.11
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.</b>		2,824.58

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

31 de Diciembre de 2004

(Continuación)

**Conciliación de la Utilidad del Ejercicio con el efectivo neto proveniente de las actividades de Operación**

<b>Utilidad</b>	35,469.11
-----------------	-----------

**Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo**

Depreciación	70,532.47
--------------	-----------

Reserva de Capital	-1,753.76
--------------------	-----------

---

104,247.82

**Variación en Activos y Pasivos Corrientes**

Impuestos Anticipados	16,967.23
-----------------------	-----------

Cuentas por Pagar	-109,180.03
-------------------	-------------

Otras Cuentas por Pagar	0.00
-------------------------	------

Participación Trabajadores	-5,143.93
----------------------------	-----------

Impuesto a la Renta de la Cia.	-7,287.23
--------------------------------	-----------

---

-104,643.96

**EFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

---

**-396.14**

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**Valores en U.S. Dólares**

**NOTA No. 1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL**

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Cuenca (Ecuador), el 24 de abril de 1970, como se desprende del testimonio de la escritura pública de constitución protocolizada y otorgada ante el Notario Primero del Cantón Cuenca, Dr. Juan de Dios Corral Moscoso.

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. 11 de la Resolución No. 02.Q.ICI.008, de abril 26 del 2002, de la Superintendencia de Compañías, y preparados con base de los costos históricos, a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y los requisitos mínimos establecidos o autorizados por la autoridad de control referida.

**B) Cuentas y Documentos por Cobrar.**

El saldo de este rubro representa, básicamente, facturas no cobradas a los clientes, préstamos a empleados, impuestos pagados por anticipado, etc., y no incluye provisión para cuentas dudosas.

**C) Inventarios.**

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

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

### D) Propiedades, Planta y Equipo

Las propiedades están registradas al costo histórico y en dólares norteamericanos 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.

El valor de la venta de activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se registra en las cuentas correspondientes en el momento que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan al resultado del ejercicio.

### E) Participación a 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

Se calcula la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la base gravable determinada.

### **NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

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

Caja - Bancos	
Bancos	<u>2,824.58</u>
Total Caja-Bancos	<u><u>2,824.58</u></u>

### **NOTA No. 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

La empresa no presenta saldo por este concepto al 31 de diciembre del 2004, luego de haber recuperado todos los valores pendientes de cobro del ejercicio anterior.

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

### NOTA No. 5.- IMPUESTOS CRÉDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre de 2004, por concepto de Impuestos Anticipados, la empresa presenta un saldo de \$119,894.70 por los valores a su favor en el presente ejercicio, como se muestra en el siguiente detalle:

IMPUESTOS ANTICIPADOS	
Crédito Tributario IVA	118,095.16
Crédito Tributario IR	<u>1,799.54 <sup>(1)</sup></u>
 Total Impuestos Anticipados	 <u><u>119,894.70</u></u>

<sup>(1)</sup> Al 31 de Diciembre del 2004 el saldo del Crédito Tributario por Impuesto a la Renta representa la diferencia entre el impuesto a la renta retenido a la empresa y el causado por ella en el mismo ejercicio económico, que aparece como crédito tributario en la declaración de impuestos del año 2004, conforme a la siguiente demostración:

Impto. Causado 2004	8,185.18
Retenciones 2004	<u>9,984.72</u>
Crédito Tributario IR	<u><u>1,799.54</u></u>

### NOTA No. 6.- INVENTARIOS.

La actividad que desarrolla la empresa no requiere de inventarios, por esta razón no existen saldos en este rubro al 31 de Diciembre de 2004.

### NOTA No. 7.- ACTIVO FIJO

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre de 2004:

Terrenos	464,932.82
Edificios	<u>1,410,649.41</u>
 Suman	 1,875,582.23
(-) Dep. Acumuladas	<u>283,443.31</u>
 Total Activo Fijo Neto	 <u><u>1,592,138.92</u></u>

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

La depreciación se calcula por método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, y se aplican los siguientes porcentajes:

Edificios	5%
Los Terrenos no se deprecian.	

El movimiento del Activo Fijo durante el año fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2003	1,253,715.99
<b>Más (Menos)</b>	
Adiciones, neto por compras 2004	408,955.40
Depreciación del año	<u>-70,532.47</u>
<b>Saldo Activos Fijos al 31 de Diciembre del 2004</b>	<u><u>1,592,138.92</u></u>

### NOTA No. 8.- ACTIVO DE LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2004, por inversiones a largo plazo, la empresa presenta un saldo de \$449.615.77

Inversiones	<u>449,615.77</u>
Total Activo Largo Plazo	<u><u>449,615.77</u></u>

### NOTA No. 9.- PASIVOS CORRIENTES

Las obligaciones de corto plazo de la Empresa con los proveedores, al 31 de diciembre de 2004, registran el siguiente saldo:

Cuentas por Pagar	<u>1,107,805.63</u>
Total Pasivo Corriente	<u><u>1,107,805.63</u></u>

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

### NOTA No. 10.- PASIVOS DE LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2004, la empresa registra el siguiente saldo:

Documentos por Pagar	<u>960,307.72</u>
Total Pasivo de Largo Plazo	<u><u>960,307.72</u></u>

### NOTA No. 11.- PATRIMONIO

**Capital Social.-** De acuerdo a la información que consta en los Estados Financieros de la empresa al 31 de diciembre del 2004 el capital actual de "CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.", es de \$ 2000,00 (Dos mil dólares).

**Reservas.-** Al 31 de diciembre del 2004, Esta cuenta se descompone por los siguientes saldos:

Reserva Legal	2,332.57 <sup>(1)</sup>
Reserva Facultativa	20,746.41 <sup>(2)</sup>
Reserva de Capital	<u>421,815.10 <sup>(3)</sup></u>
Total Reservas	<u><u>444,894.08</u></u>

<sup>(1)</sup> **Reserva Legal.-** Sobre la utilidad después del 25% de Impuesto a la Renta y el 15% de participación de los trabajadores por el año 2003 se realizó la apropiación del 10% por \$ 2,186.17.

<sup>(2)</sup> **Reserva Facultativa.-** Esta reserva se incrementó con la utilidad del ejercicio 2003 después de la participación de los trabajadores e impuestos, por un valor de \$ 19,675.53.

<sup>(3)</sup> **Reserva de Capital.-** Registra una disminución de \$ 1,753.76 por pérdida tributaria.

**Resultados Acumulados Años Anteriores.-** En el año 2004, esta cuenta registra un saldo de \$375,089.00, correspondiente a las pérdidas de los ejercicios económicos hasta el 2002.

Saldo al 31 de Diciembre del 2003	-386,002.57
Amortización Pérd. años anteriores (Tomado de la utilidad 2004)	<u>10,913.57</u>
Saldo por Amortizar al 31 de Diciembre del 2004	<u><u>-375,089.00</u></u>

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

**Resultado del Ejercicio 2004 .-** Al 31 de Diciembre del 2004 esta cuenta registra un saldo de \$24,555.54 que corresponde a la utilidad del ejercicio auditado después de la participación de los trabajadores, el impuesto a la renta causado por la empresa y la amortización de pérdidas.

### **NOTA No. 12.- OBLIGACIONES FISCALES COMO AGENTE DE RETENCIÓN Y PERCEPCIÓN.**

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 efectuada por los Auditores Tributarios del Servicio de Rentas Internas.

### **NOTA No. 13.- RECLASIFICACIONES**

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