

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2005 e Informe del Auditor Independiente

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

Guayaquil, 15 de Junio del 2006.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

COMPañIA CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

He auditado el Balance General de COMPañIA CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. al 31 de diciembre de 2005 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

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y efectuada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basado 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. Considero que esta auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

Como parte del examen efectuamos pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, en 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, 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 mi opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en los aspectos importantes, la situación financiera de COMPañIA CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. al 31 de Diciembre de 2005, 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 - 4º Piso - Ofic.. 401
Telef. 2302524 - 2204206 - Casilla 4805
Guayaquil - Ecuador

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2004 - 2005
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	
ACTIVO	<u>2.242.236,84</u>	<u>2.164.473,97</u>	
ACTIVO CORRIENTE	<u>129.496,14</u>	<u>122.719,28</u>	
Caja y Bancos	7.820,16	2.824,58	3
Impuestos Anticipados	121.675,98	119.894,70	4
ACTIVO FIJO	<u>1.663.124,93</u>	<u>1.592.138,92</u>	6
Terrenos	466.451,30	464.932,82	
Edificios	1.550.649,41	1.410.649,41	
Dep. Acum. Act. Fijo	-353.975,78	-283.443,31	
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>449.615,77</u>	<u>449.615,77</u>	7
Inversiones	449.615,77	449.615,77	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2004 - 2005
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	
PASIVOS	<u>2.214.142,98</u>	<u>2.068.113,35</u>	
PASIVO CORRIENTE	<u>1.069.435,26</u>	<u>1.107.805,63</u>	
Cuentas por Pagar	<u>1.069.435,26</u>	<u>1.107.805,63</u>	8
Cuentas por Pagar Proveedores Exterior	<u>1.069.435,26</u>	<u>1.107.805,63</u>	
PASIVO NO CORRIENTE	<u>1.144.707,72</u>	<u>960.307,72</u>	9
Documentos por Pagar (Prov. Ext.)	<u>1.144.707,72</u>	<u>960.307,72</u>	
PATRIMONIO	<u>28.093,86</u>	<u>96.360,62</u>	10
Capital	<u>2.000,00</u>	<u>2.000,00</u>	
Reserva Legal	<u>3.332,57</u>	<u>2.332,57</u>	
Reserva Facultativa y Estatutaria	<u>44.301,95</u>	<u>20.746,41</u>	
Reserva de Capital	<u>408.615,41</u>	<u>421.815,10</u>	
Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores	<u>-361.889,31</u>	<u>-375.089,00</u>	
Resultado del Ejercicio	<u>-68.266,76</u>	<u>24.555,54</u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2.242.236,84</u>	<u>2.164.473,97</u>	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
ESTADO COMPARATIVO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS	<u>203.613,73</u>	<u>199.694,82</u>
Arriendos 12%	203.613,73	199.694,82
COSTOS Y GASTOS	<u>271.880,49</u>	<u>156.040,53</u>
Impuestos y Contribuciones	9.968,40	8.738,80
Depreciación de Activos Fijos	70.532,47	70.532,47
Intereses Pagaados al Exterior	115.477,33	75.491,32
Otros Gastos	75.902,29	1.277,94
RESULTADO DEL EJERCICIO	-68.266,76	43.654,29
AMORT. DE PERD. TRIB. AÑOS ANT.	<u> </u>	<u>-10.913,57</u>
UTILIDAD GRAVABLE	-68.266,76	32.740,72
I. RENTA CAUSADO	<u> </u>	<u>-8.185,18</u>
UTILIDAD DISPONIBLE	<u>-68.266,76</u>	<u>24.555,54</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(Espresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL		RESERVAS			UTIL. (PERDIDA) EJ. ANTERIORES			Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado	Legal	Facultativa	De Capital	Total	Pérdidas Acumuladas	Amortizac. De Pérdidas	Total		
Saldo a Diciembre 31 del 2004	2.000,00	2.332,57	20.746,41	421.815,10	444.894,08	-386.002,57	10.913,57	-375.089,00	24.555,54	96.360,62
Movimientos 2005										
Transferencia del Resultado 2004		1.000,00	23.555,54		24.555,54			0,00	-24.555,54	0,00
Pérdidas cargadas a Rsva. De Capital				-13.199,69	-13.199,69		13.199,69	13.199,69	-68.266,76	-68.266,76
Resultado del Ejercicio										
Saldo al Diciembre 31 del 2005	2.000,00	3.332,57	44.301,95	408.615,41	456.249,93	-386.002,57	24.113,26	-361.889,31	-68.266,76	28.093,86

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación

Efectivo recibido de clientes	203.613,73	
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		203.613,73
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-126.022,34	
Intereses pagados	<u>-115.477,33</u>	
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>-241.499,67</u>
Flujo Neto en actividades de operación		-37.885,94

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Inversión

Compra de Activos Fijos Tangibles	<u>-141.518,48</u>	
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>-141.518,48</u>

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Financiación

Producto Proveedores Largo Plazo	<u>184.400,00</u>	
Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiación		<u>184.400,00</u>

Aumento (disminución) neto en el efectivo		4.995,58
Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.		<u>2.824,58</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.		<u><u>7.820,16</u></u>

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(Continuación)

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

Utilidad (Pérdida)	-68.266,76
---------------------------	------------

Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo

Depreciación	<u>70.532,47</u>	<u>70.532,47</u>
--------------	------------------	------------------

Efectivo Proveniente de Actividades de Operación	2.265,71
--	----------

Variación en Activos y Pasivos Corrientes

Impuestos Anticipados	-1.781,28
Cuentas por Pagar	<u>-38.370,37</u>

Efectivo Utilizado en Operaciones	<u>-40.151,65</u>
-----------------------------------	-------------------

EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>-37.885,94</u></u>
---	--------------------------

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
Valores en U.S. Dólares

NOTA No. 1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. es una compañía constuida 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 raices, 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.ICI008, 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 facturas pendientes de cobro, créditos a corto plazo y no incluye provisión para cuentas dudosas.

C) Inventarios.

Por la actividad de la empresa que la de administración y explotación de inmuebles, la empresa no mantiene inventarios.

D) Activo Fijo

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.

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

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 aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable y se carga al resultado del ejercicio.

NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es un detalle de la cuenta Caja y Bancos, al 31 de diciembre del 2005.

Caja - Bancos	<u>7.820,16</u>
---------------	-----------------

NOTA No. 4.- IMPUESTO ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre de 2005, por concepto de Impuestos Anticipados, la empresa presenta un saldo \$ 121.675,98 como se muestra en el siguiente detalle:

Impuestos Anticipados	
Crédito Tributario IVA	109.685,71
Crédito Tributario IR	<u>11.980,27</u>
Total Impuestos Anticipados	<u><u>121.665,98</u></u>

NOTA No. 5.- 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 2005.

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

NOTA No. 6.- ACTIVO FIJO

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre de 2005:

Terrenos	466.451,30
Edificios	<u>1.550.649,41</u>
Suman	2.017.100,71
(-) Dep. Acumuladas	<u>-353.975,78</u>
Total Activo Fijo Neto	<u>1.663.124,93</u>

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 2005	1.592.138,92
Más (Menos)	
Adiciones, neto por compras 2005	141.518,48
Depreciación del año	<u>-70.532,47</u>
Saldo Activos Fijos al 31 de Diciembre del 2005	<u>1.663.124,93</u>

NOTA No. 7.- ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2005 por inversiones a largo plazo, la empresa presenta un saldo de \$449.615.77

Inversiones	449.615,77
-------------	------------

NOTA No. 8.- CUENTAS POR PAGAR

Las obligaciones de corto plazo de la Empresa con los proveedores, al 31 de diciembre de 2005, registran el siguiente saldo:

Cuentas por Pagar (Proveed. Ext.)	1.069.435,26
-----------------------------------	--------------

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

NOTA No. 9.- PASIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2005, la empresa registra el siguiente saldo:

Documentos por Pagar	1.144.707,72
----------------------	--------------

NOTA No. 10.- PATRIMONIO

Capital Social.- De acuerdo a la información que consta en los Estados Financieros de la empresa al 31 de diciembre del 2005 el capital actual de "CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.", es de \$ 2.000,00 (Dos mil dólares).

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

Reserva Legal	3.332,57 ⁽¹⁾
Reserva Facultativa y Estatutaria	44.301,95 ⁽²⁾
Reserva de Capital	408.615,41 ⁽³⁾
Total Reservas	<u>456.249,93</u>

⁽¹⁾ **Reserva Legal.-** Sobre la utilidad después del 25% de Impuesto a la Renta y el 15% de participación de los trabajadores por el año 2004 se realizó la apropiación de \$1.000,-, con lo que el saldo a Diciembre 31 del 2005 asciende a la suma de \$ 3.332,57.

⁽²⁾ **Reserva Facultativa.-** Esta reserva se incrementó con la utilidad del ejercicio 2004 después de la participación de los trabajadores e impuestos en \$ 23.555,54, lo que representa un saldo \$ 44.301,95, al 31 de diciembre del 2005.

⁽³⁾ **Reserva de Capital.-** Registra una disminución de \$ 13.199,69 por amortizar pérdidas tributarias de ejercicios anteriores, quedando el saldo de esta cuenta reducido a \$ 408.615,41.

Resultados Acumulados Años Anteriores.- En el año 2005, esta cuenta registra un saldo de \$361.889,31 correspondiente a las pérdidas acumuladas hasta el 2005, y tuvo el siguiente

Saldo al 31 de Enero del 2005	386.002,57
Amortización Pérd. años anteriores	
(Tomado de la utilidad 2004)	-10.913,57
Transferido de Reserva de Capital (2005)	<u>-13.199,69</u>
Saldo por Amortizar al 31 de Diciembre del 2005	<u>361.889,31</u>

Resultado del Ejercicio 2005 .- Al 31 de Diciembre del 2005 esta cuenta registra un saldo negativo de \$-68.266,76 que corresponde a la Pérdida del ejercicio auditado.

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

NOTA No. 11.- 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, Declarar, Emitir Certificados de Retención y con el Pago Mensual de las retenciones hechas en el mes inmediato anterior en los lugares señalados para ello. Como agente de percepción también han presentado las respectivas declaraciones mensuales. La verificación de la exactitud de las retenciones en la fuente será hecha por los Fedatarios del Servicio de Rentas Internas.

NOTA No.12.- RECLASIFICACIONES

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