

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2006 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, 8 de Mayo del 2007.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

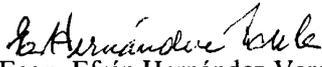
CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

He auditado el Balance General de CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. al 31 de diciembre de 2006 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. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en los que está basado esta Auditoría.

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría 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 exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen, basado en pruebas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, 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 realicé 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 CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A. al 31 de Diciembre de 2006, 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
Teléf. 2302524 - 2204206 - Casilla 4805
Guayaquil - Ecuador

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2006	2005	
ACTIVO	<u>2.264.167,93</u>	<u>2.242.236,84</u>	
ACTIVO CORRIENTE	<u>154.393,85</u>	<u>129.496,14</u>	
Bancos	12.787,70	7.820,16	3
Impuestos Anticipados	141.606,15	121.675,98	4
ACTIVO FIJO	<u>1.660.158,31</u>	<u>1.663.124,93</u>	5
Terrenos	467.403,15	466.451,30	
Edificios	1.624.263,41	1.550.649,41	
(-) Dep. Acum. Activo Fijo	-431.508,25	-353.975,78	
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>449.615,77</u>	<u>449.615,77</u>	
Inversiones	449.615,77	449.615,77	6

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2006	2005	
PASIVO	<u>2.265.888,01</u>	<u>2.214.142,98</u>	
PASIVO CORRIENTE	<u>1.013.180,29</u>	<u>1.069.435,26</u>	
Cuentas por Pagar	1.013.180,29	1.069.435,26	7
PASIVO NO CORRIENTE	<u>1.252.707,72</u>	<u>1.144.707,72</u>	
Documentos por Pagar	1.252.707,72	1.144.707,72	8
PATRIMONIO	<u>-1.720,08</u>	<u>28.093,86</u>	9
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	408.615,41	
Pérdidas Acum. de Ejerc. Anteriores	-138.225,45	-361.889,31	
Pérdida del Ejercicio	-29.813,94	-68.266,76	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2.264.167,93</u>	<u>2.242.236,84</u>	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	2006	2005
INGRESOS	<u>244.700,11</u>	<u>203.613,73</u>
Arriendos	244.700,11	203.613,73
COSTOS Y GASTOS	<u>274.514,05</u>	<u>271.880,49</u>
Impuestos y Contribuciones	8.810,40	9.968,40
Depreciación de Activos Fijos	77.532,47	70.532,47
Intereses Pagaados al Exterior	131.846,53	115.477,33
Otros Gastos	56.324,65	75.902,29
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	<u><u>-29.813,94</u></u>	<u><u>-68.266,76</u></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 2006
 (Expresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL			RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS EJERC. ANTERIORES			Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado	Legal	Facultativa	De Capital	Pérdidas Acumuladas						
Saldo a Enero 1 del 2006	2.000,00	3.332,57	44.301,95	408.615,41	-361.889,31	-68.266,76	28.093,86				
Transferencia del Resultado 2005						68.266,76	0,00				
Amortizac. Pérdidas Años Ant.				-291.930,62	291.930,62		0,00				
Pérdida del Ejercicio						-29.813,94	-29.813,94				
Saldo a Diciembre 31 del 2006	2.000,00	3.332,57	44.301,95	116.684,79	-138.225,45	-29.813,94	-1.720,08				

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 2006
 (Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación

Efectivo recibido de clientes	244.700,11	
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		244.700,11
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-141.320,19	
Intereses pagados	<u>-23.846,53</u>	
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>-165.166,72</u>
Flujo Neto en actividades de operación		<u>79.533,39</u>

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Inversión

Compra de Activos Fijos Tangibles	<u>-74.565,85</u>	
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>-74.565,85</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		4.967,54
Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.		<u>7.820,16</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.		<u><u>12.787,70</u></u>

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Continuación)

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

Utilidad (Pérdida)	-29.813,94
---------------------------	------------

Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo

Depreciación	77.532,47	
		77.532,47

Efectivo Proveniente de Actividades de Operación	47.718,53
--	-----------

Variación en Activos y Pasivos Corrientes

Impuestos Anticipados	-19.930,17	
Cuentas por Pagar	51.745,03	

Efectivo Utilizado en Operaciones	31.814,86
-----------------------------------	-----------

EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	79.533,39
---	------------------

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Expresado en US 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.

La empresa se dedica, principalmente, a la administración y arrendamiento de predios urbanos, actividad que la ejerce en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, domicilio fiscal 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.IC1.008, 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) Caja y Bancos

Constituyen movimientos de efectivo, depósitos en bancos fácilmente convertibles en montos reconocidos de caja.

C) Equivalentes de Efectivo

Son inversiones de muy corto plazo, con vencimientos menores a 90 días.

D) Cuentas y Documentos por Cobrar

El saldo de este rubro representa facturas pendientes de cobro, créditos a corto plazo, generalmente hasta 30 días, y no incluye provisión para cuentas dudosas.

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

E) Inventarios

Por ser la actividad actual de la empresa el arrendamiento de bienes inmuebles, no tienen necesidad de mantener inventario de ninguna clase, y la política del el manejo y control de los mismos se definirá cuando se diversifique la actividad.

F) 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.

G) Cuentas por Pagar

Generalmente tienen vencimiento de hasta 30 días posteriores a la fecha de emisión del comprobante de transferencia.

H) Beneficios Sociales

Son reconocidos cuando nace la obligación de la empresa en virtud de las normas legales vigentes o acuerdos contractuales, y registrados en el tiempo y fecha que en ellas se indican.

I) 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 del ejercicio.

J) Impuesto a la Renta

Se aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable, después de la conciliación tributaria.

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

K) Reconocimiento de los Gastos

Los gastos son reconocidos en el ejercicio en que se devengan.

NOTA No. 3.- BANCOS

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de las cuentas bancarias de la empresa es de \$12.787,70.

NOTA No. 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre de 2006, por concepto de Impuestos Anticipados, la empresa presenta un saldo \$ 141.606,15 como se muestra en el siguiente detalle:

Crédito Tributario IVA	117.390,82
Impuesto a la Renta Años Anteriores	11.980,27
Impuesto a la Renta Año Corriente	<u>12.235,06</u>
Total	<u><u>141.606,15</u></u>

NOTA No. 5.- ACTIVO FIJO

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre del 2006

PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS	
Terrenos	467.403,15
Edificios	<u>1.624.263,41</u>
Suman	2.091.666,56
(-) Dep. Acumuladas	<u>-431.508,25</u>
Total Activo Fijo Neto	<u><u>1.660.158,31</u></u>

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

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

Propiedades Plantas y Equipos	
Saldo al 31 de diciembre del 2005	1.663.124,93
Más (Menos)	
Adiciones, neto por compras 2006	74.565,85
Depreciación del año	<u>-77.532,47</u>
 Saldo al 31 de Diciembre del 2006	 <u><u>1.660.158,31</u></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%
-----------	----

NOTA No. 6.- INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2006, la compañía presenta un saldo de \$449.615,77 en inversiones.

NOTA No. 7.- CUENTAS POR PAGAR

Las obligaciones de corto plazo de la Empresa con los proveedores, al 31 de diciembre de 2006, registran un saldo de \$1.013.180,29.

NOTA No. 8.- DOCUMENTOS POR PAGAR (LARGO PLAZO)

Al 31 de diciembre del 2006, por este concepto, la empresa registra un saldo de \$1.252.707,72.

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

NOTA No. 9.- PATRIMONIO

Capital Social.- De acuerdo a la información que consta en los Estados Financieros de la empresa al 31 de diciembre del 2006 el capital actual de "CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.", se mantiene en \$ 2.000,00 (Dos mil dólares).

Reserva Legal.- La Reserva Legal, al 31 de diciembre del 2006, mantiene un saldo de \$3.332,57.

Reserva Facultativa.- El saldo de esta reserva es de \$44.301,95 al 31 de diciembre del 2006.

Reserva de Capital.- Registra una disminución de \$291.930,62, utilizada para amortizar pérdidas tributarias de ejercicios anteriores, quedando el saldo de esta cuenta reducido a \$116.684,79 al cierre del año 2006.

Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores.- En el año 2006, esta cuenta registra un saldo de \$-138.225,45 correspondiente a las pérdidas acumuladas hasta el 2006, y tuvo el siguiente movimiento:

Saldo al 1 de Enero del 2006	-361.889,31
Transferencia de Pérdida del 2005	-68.266,76
Transferido de Reserva de Capital (2005)	<u>291.930,62</u>
Saldo por Amortizar al 31 de Diciembre del 2005	<u><u>-138.225,45</u></u>

Pérdida del Ejercicio.- Al 31 de Diciembre del 2006 esta cuenta registra un saldo negativo de \$-29.813,94 que corresponde a la Pérdida del ejercicio auditado.

NOTA No. 10.- 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.

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

NOTA No. 11.- RECLASIFICACIONES

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

NOTA No. 12.- EVENTOS POSTERIORES

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados Financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2006, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.