

## Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

---

Guayaquil, 4 de Junio del 2008.

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 2007 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 2007, 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  
Teléf. 2302524 - 2204206 - Casilla 4805  
Guayaquil - Ecuador

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2007	2006	
<b>ACTIVO</b>	<b><u>4,865,599.66</u></b>	<b><u>2,264,167.93</u></b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>148,847.41</u></b>	<b><u>154,393.85</u></b>	
Bancos	6,048.40	12,787.70	3
Impuestos Anticipados	142,799.01	141,606.15	4
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b><u>4,252,136.48</u></b>	<b><u>1,660,158.31</u></b>	5
Terrenos	2,038,094.49	467,403.15	
Edificios	2,726,763.41	1,624,263.41	
(-)Dep. Ac. Act. Fijo	-512,721.42	-431,508.25	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>464,615.77</u></b>	<b><u>449,615.77</u></b>	6
Inversiones	464,615.77	449,615.77	

Las nota explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2007	2006	
<b>PASIVOS</b>	<b><u>4,918,671.47</u></b>	<b><u>2,265,888.01</u></b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>1,215,963.75</u></b>	<b><u>1,013,180.29</u></b>	
Cuentas por Pagar	1,215,963.75	1,013,180.29	7
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>3,702,707.72</u></b>	<b><u>1,252,707.72</u></b>	8
Documentos por Pagar	3,702,707.72	1,252,707.72	
<b>PATRIMONIO</b>	<b><u>-53,071.81</u></b>	<b><u>-1,720.08</u></b>	9
Capital	2,000.00	2,000.00	
Aportes Futuras Capitalizaciones	0.00	0.00	
Reserva Legal	3,332.57	3,332.57	
Reserva Facultativa y Estatutaria	44,301.95	44,301.95	
Reserva de Capital	116,684.79	116,684.79	
Pérdidas Acumuladas	-168,039.39	-138,225.45	
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-51,351.73	-29,813.94	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>4,865,599.66</u></b>	<b><u>2,264,167.93</u></b>	

Las nota explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>INGRESOS</b>	<b><u>226,914.13</u></b>	<b><u>244,700.11</u></b>
Arriendos 12%	226,914.13	244,700.11
<b>COSTOS Y GASTOS</b>	<b><u>278,265.86</u></b>	<b><u>274,514.05</u></b>
Impuestos y Contribuciones	22,269.78	8,810.40
Depreciación de Activos Fijos	81,213.17	77,532.47
Intereses Pagados al Exterior	173,678.87	131,846.53
Otros Gastos	<u>1,104.04</u>	<u>56,324.65</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>-51,351.73</b>	<b>-29,813.94</b>

Las nota explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
 (Expresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL		RESERVAS				RESULTADOS EJERC. ANTERIORES		Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado		Legal	Facultativa	De Capital	Total	Pérdidas Acumuladas	Total		
Saldo a Enero 1 del 2007	2,000.00		3,332.57	44,301.95	116,684.79	164,319.31	-138,225.45	-138,225.45	-29,813.94	-1,720.08
Transferencia del Resultado 2006							-29,813.94	-29,813.94	29,813.94	0.00
Compensación Pérdidas Ej. Ant.										
Resultado del Ejercicio									-51,351.73	-51,351.73
<b>Saldo a Diciembre 31 del 2007</b>	<b>2,000.00</b>		<b>3,332.57</b>	<b>44,301.95</b>	<b>116,684.79</b>	<b>164,319.31</b>	<b>-168,039.39</b>	<b>-168,039.39</b>	<b>-51,351.73</b>	<b>-53,071.81</b>

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 2007**  
(Expresado en US dólares)

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

Efectivo recibido de clientes	226,914.13
-------------------------------	------------

<b>Efectivo proporcionado por las actividades de operación</b>	226,914.13
----------------------------------------------------------------	------------

Efectivo pagado a proveedores y empleados	4,537.91
-------------------------------------------	----------

<b>Efectivo proporcionado por las actividades de operación</b>	4,537.91
----------------------------------------------------------------	----------

<b>Flujo Neto en actividades de operación</b>	231,452.04
-----------------------------------------------	------------

**Flujo Neto de efectivo en Actividades de Inversión**

Compra de valores negociables	-15,000.00
-------------------------------	------------

Compra de activos fijos Tangibles	-2,673,191.34
-----------------------------------	---------------

<b>Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	-2,688,191.34
----------------------------------------------------------------	---------------

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

Producto Aportes futuras capitalizaciones	2,450,000.00
-------------------------------------------	--------------

<b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiación</b>	2,450,000.00
---------------------------------------------------------------------	--------------

<b>Aumento (disminución) neto en el efectivo</b>	-6,739.30
--------------------------------------------------	-----------

<b>Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.</b>	12,787.70
------------------------------------------------------	-----------

<b>Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.</b>	6,048.40
-----------------------------------------------------------	----------

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
(Continuación)

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

**Utilidad (Pérdida)** -51,351.73

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

Depreciación	<u>81,213.17</u>	<u>81,213.17</u>
--------------	------------------	------------------

Efectivo Proveniente de Actividades de Operación		29,861.44
--------------------------------------------------	--	-----------

**Variación en Activos y Pasivos Corrientes**

Impuestos Anticipados	-1,192.86	
Cuentas por Pagar	<u>202,783.46</u>	
Efectivo Utilizado en Operaciones		<u>201,590.60</u>

**EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** 231,452.04

**CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
**(Expresado en US 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.

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**

**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.

**Caja y Bancos**

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

**Equivalentes de Efectivo**

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

**Cuentas 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.

**Otras Cuentas por Cobrar**

Corresponde a los deudores por préstamos y anticipos a empleados y obreros, anticipos a proveedores, respaldados por los documentos suscritos entre las partes.

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

**Inventarios**

La empresa no registra inventario de bienes que deban ser controlados por su influencia en los estados financieros porque se dedica a la administración de predios urbanos.

**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.

**Cuentas por Pagar**

Son obligaciones por compras de bienes y servicios que, generalmente, tienen vencimiento de hasta 30 días posteriores a la fecha de recepción del comprobante de transferencia.

**Otras Cuentas por Pagar**

Son obligaciones por compra de bienes y servicios con vencimientos de hasta 30 días, y aquellas que se originan en normas tributarias, laborales, etc., excepto proveedores de bienes y servicios relacionados con las operaciones del negocio.

**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.

**Participación a Trabajadores**

El 15% que los trabajadores deben percibir sobre las utilidades de la empresa se registra con cargo a resultados en el ejercicio que se devenga cuando contratan personal de planta.

**Impuesto a la Renta**

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

**Reconocimiento de los Gastos**

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

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

**Criterio de Empresa en Marcha**

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2007 han sido preparados sobre la base de Principios de Contabilidad aplicables a un negocio en marcha, en consecuencia, dichos estados financieros no reflejan el efecto de ajustes que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se viera obligada a realizar sus activos y liquidar sus obligaciones en forma diferente al curso normal de sus operaciones y por montos diferentes a los reflejados en los Estados Financieros.

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

El siguiente es un detalle de la cuenta Bancos, al 31 de diciembre.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bancos	6,048.40	12,787.70
Total	<u>6,048.40</u>	<u>12,787.70</u>

**NOTA No. 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El saldo de este rubro, al 31 de diciembre, incluye los siguientes valores:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impuestos		
Impuesto a la Renta	38,923.38	24,215.33
IVA	103,875.63	117,390.82
Total	<u>142,799.01</u>	<u>141,606.15</u>

**NOTA No. 5.- ACTIVO FIJO**

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Terrenos	2,038,094.49	467,403.15
Edificios	2,726,763.41	1,624,263.41
Suman	<u>4,764,857.90</u>	<u>2,091,666.56</u>
(-) Depreciaciones Acumuladas	-512,721.42	-431,508.25
Total Activo Fijo Neto	<u>4,252,136.48</u>	<u>1,660,158.31</u>

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

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al 1 de Enero	1,660,158.31	1,663,124.93
<b>Más (Menos)</b>		
Adiciones, neto por compras	2,673,191.34	74,565.85
Depreciación del año	-81,213.17	-77,532.47
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<u>4,252,136.48</u>	<u>1,660,158.31</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:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Edificios	5.00%	5.00%

**NOTA No.6.- ACTIVO NO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2007, las inversiones a largo plazo mantienen un saldo de \$464.615,77

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inversiones	464,615.77	449,615.77
<b>Total</b>	<u>464,615.77</u>	<u>449,615.77</u>

**NOTA No. 7.- CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre corresponde a Proveedores del Exterior por los intereses vencidos hasta el año 2007, inclusive:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ctas. por Pagar Prov. del Exterior	1,215,963.75	1,013,180.29
<b>Total</b>	<u>1,215,963.75</u>	<u>1,013,180.29</u>

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

**NOTA No. 8.- Documentos por Pagar**

Documentos por Pagar registra los saldos pendientes de pago al 31 de diciembre del 2007 que la empresa mantiene con Instituciones Financieras del Exterior. Los créditos están debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Documentos por Pagar	3,702,707.72	1,252,707.72
Total	<u>3,702,707.72</u>	<u>1,252,707.72</u>

**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).

**Reservas.-** Al 31 de diciembre del 2007, esta cuenta presenta los siguientes saldos:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Reserva Legal	3,332.57	3,332.57
Reserva Facultativa y Estatutaria	44,301.95	44,301.95
Reserva de Capital	116,684.79	116,684.79
Total Reservas	<u>164,319.31</u>	<u>164,319.31</u>

**Resultados Acumulados Años Anteriores.-** En el año 2007, esta cuenta registra un saldo de \$168.039,39 que corresponde a Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores, y responde a los siguientes movimientos:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>		
<b>Pérdidas de Años Anteriores</b>		
Saldo al 1 de enero	-138,225.45	-361,889.31
Transferencia de Pérdida	-29,813.94	-68,266.76
Transferido de Reserva de Capital (2005)	0.00	291,930.62
Saldo al 31 de diciembre	<u>-168,039.39</u>	<u>-138,225.45</u>

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

**Resultado del Ejercicio.-** Al 31 de Diciembre del 2007 esta cuenta registra un saldo de \$- 51.351,73 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.

**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 2007, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.