

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EMPRESA:

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

**EJERCICIO ECONOMICO:
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

Rumichaca No. 828 - 4°. Piso - Ofic.. 401
Telf. 2302524-2204206-2397892 - Casilla 4805
Guayaquil - Ecuador

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2008 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, 18 de Enero del 2010.

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 2008 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. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en los que está basada 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 2008, 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. Eirene Hernandez 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 2008 Y 2007
(Expresado en US dólares)

| <u>Rubros</u> | <u>EJERCICIOS</u> | | <u>Notas</u> |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|
| | 2008 | 2007 | |
| ACTIVO | <u>4.755.484,52</u> | <u>4.865.599,66</u> | |
| ACTIVO CORRIENTE | <u>175.070,44</u> | <u>148.847,41</u> | |
| Caja y Bancos | 7.557,92 | 6.048,40 | 3 |
| Impuestos Anticipados | 167.512,52 | 142.799,01 | 4 |
| ACTIVO FIJO | <u>4.115.798,31</u> | <u>4.252.136,48</u> | 5 |
| Terrenos | 2.038.094,49 | 2.038.094,49 | |
| Edificios | 2.726.763,41 | 2.726.763,41 | |
| (-) Dep. Acum. Activo Fijo | -649.059,59 | -512.721,42 | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | <u>464.615,77</u> | <u>464.615,77</u> | 6 |
| Inversiones | 464.615,77 | 464.615,77 | |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresado en US dólares)

| <u>Rubros</u> | <u>EJERCICIOS</u> | | <u>Notas</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| | 2008 | 2007 | |
| PASIVOS | <u>4.984.071,28</u> | <u>4.918.671,47</u> | |
| PASIVO CORRIENTE | <u>1.281.363,56</u> | <u>1.215.963,75</u> | |
| Cuentas por Pagar | 1.281.363,56 | 1.215.963,75 | 7 |
| PASIVO NO CORRIENTE | <u>3.702.707,72</u> | <u>3.702.707,72</u> | |
| Documentos por Pagar | 3.702.707,72 | 3.702.707,72 | 8 |
| PATRIMONIO | <u>-228.586,76</u> | <u>-53.071,81</u> | 9 |
| Capital | 2.000,00 | 2.000,00 | |
| Reservas | 164.319,31 | 164.319,31 | |
| Resultados Acumulados Ej. Anteriores | -219.391,12 | -168.039,39 | |
| Utilidad (Pérdida) del Ejercicio | -175.514,95 | -51.351,73 | |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | <u><u>4.755.484,52</u></u> | <u><u>4.865.599,66</u></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 2008 Y 2007
(Expresado en US dólares)

| <u>Rubros</u> | <u>EJERCICIOS</u> | |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
| INGRESOS | <u>383.331,76</u> | <u>226.914,13</u> |
| Arriendos 12% | 383.181,76 | 226.914,13 |
| Arriendos 0% | 150,00 | 0,00 |
| COSTO DE VENTAS | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |
| UTILIDAD BRUTA EN VENTAS | 383.331,76 | 226.914,13 |
| GASTOS DE OPERACIÓN | <u>177.102,40</u> | <u>104.586,99</u> |
| GASTOS DE ADMINISTRACION | <u>177.102,40</u> | <u>104.586,99</u> |
| Impuestos y Contribuciones | 19.896,88 | 22.269,78 |
| Depreciaciones | 136.338,17 | 81.213,17 |
| Otros Gastos | 20.867,35 | 1.104,04 |
| UTILIDAD OPERACIONAL | <u>206.229,36</u> | <u>122.327,14</u> |
| GASTOS FINANCIEROS | <u>381.744,31</u> | <u>173.678,87</u> |
| Intereses | 381.744,31 | 173.678,87 |
| UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO | <u><u>-175.514,95</u></u> | <u><u>-51.351,73</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 2008
 (Expresado en US dólares)

| CONCEPTOS | CAPITAL | | RESERVAS | | | | RESULTADOS ACUMULADOS EJERC. ANTERIORES | | Resultado del Ejercicio | GRAN TOTAL |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| | Pagado | Legal | Facultativa | De Capital | Total | Pérdidas Acumuladas | Total | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Saldo a Enero 1 del 2008 | 2.000,00 | 3.332,57 | 44.301,95 | 116.684,79 | 164.319,31 | -168.039,39 | -168.039,39 | -51.351,73 | -53.071,81 | |
| Transferencia del Resultado | | | | | 0,00 | -51.351,73 | -51.351,73 | 51.351,73 | 0,00 | |
| Resultado del Ejercicio | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -175.514,95 | -175.514,95 | |
| Saldo a Diciembre 31 del 2008 | 2.000,00 | 3.332,57 | 44.301,95 | 116.684,79 | 164.319,31 | -219.391,12 | -219.391,12 | -175.514,95 | -228.586,76 | |

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 2008
(Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación

| | | |
|--|--------------------|-------------------------------|
| Efectivo recibido de clientes | <u>383.331,76</u> | |
| Efectivo proporcionado por las actividades de operación | | 383.331,76 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | -77,93 | |
| Gastos Financieros Pagados | <u>-381.744,31</u> | |
| Efectivo utilizado en las actividades de operación | | <u>-381.822,24</u> |
| Flujo Neto en actividades de operación | | <u>1.509,52</u> |
| Aumento (disminución) neto en el efectivo | | 1.509,52 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1. | | <u>6.048,40</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31. | | <u><u>7.557,92</u></u> |

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Continuación)

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

Utilidad (Pérdida) -175.514,95

Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo

Depreciación 136.338,17
136.338,17

Efectivo Proveniente de Actividades de Operación -39.176,78

Variación en Activos y Pasivos Corrientes

Impuestos Anticipados -24.713,51
Cuentas por Pagar 65.399,81
Efectivo Utilizado en Operaciones 40.686,30

EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN 1.509,52

CONSTRUCTORA SAN JORGE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(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, 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.

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

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.

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

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

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.

Criterio de Empresa en Marcha

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2008 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.- CAJA Y BANCOS

El siguiente es un detalle de la cuenta Caja y Bancos, al 31 de Diciembre.

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--------|-----------------|-----------------|
| Bancos | <u>7.557,92</u> | <u>6.048,40</u> |

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

NOTA No. 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre, el saldo de este rubro se muestra a continuación

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|------------|-------------------|-------------------|
| A la Renta | 76.419,66 | 38.923,38 |
| IVA | 91.092,86 | 103.875,63 |
| Total | <u>167.512,52</u> | <u>142.799,01</u> |

NOTA No. 5.- ACTIVO FIJO

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

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Terrenos | 2.038.094,49 | 2.038.094,49 |
| Edificios | 2.726.763,41 | 2.726.763,41 |
| Suman | <u>4.764.857,90</u> | <u>4.764.857,90</u> |
| (-) Depreciaciones Acumuladas | -649.059,59 | -512.721,42 |
| Total Activo Fijo Neto | <u>4.115.798,31</u> | <u>4.252.136,48</u> |

No se registró movimiento de Activo Fijo durante el ejercicio sujeto a revisión.

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:

| | % Dep. | % Dep. |
|-----------|--------|--------|
| Edificios | 5,00% | 5,00% |

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

NOTA No. 6.- ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de este rubro se mantiene en \$464.615,77, valor que corresponde a la cuenta Inversiones. Un detalle se muestra a continuación.

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Inversiones en Cías. | |
| Banco del Austro | 403.663,51 |
| Motricentro Cía. Ltda. | 29.200,58 |
| Fidasa | 15.002,43 |
| Industrias e Inversiones del Austro | 5.000,00 |
| Inmobiliaria Elansa C.A. | 5.000,00 |
| Predios e Inversiones Poliar S.A. | 5.000,00 |
| Banco del Azuay | 1.749,25 |
| Total | <u><u>464.615,77</u></u> |

NOTA No. 7.- CUENTAS POR PAGAR

El saldo de Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2008 se incrementó en \$65.399,81.

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| Cuentas por Pagar | <u>1.281.363,56</u> | <u>1.215.963,75</u> |

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>2008</u> | <u>2007</u> |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Documentos por Pagar | <u>3.702.707,72</u> | <u>3.702.707,72</u> |

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

NOTA No. 9.- PATRIMONIO

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Capital | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Reservas | 164.319,31 | 164.319,31 |
| Resultados Acumulados Ej. Anteriores | -219.391,12 | -168.039,39 |
| Utilidad (Pérdida) del Ejercicio | <u>-175.514,95</u> | <u>-51.351,73</u> |
| Total | <u><u>-228.586,76</u></u> | <u><u>-53.071,81</u></u> |

Capital Social.- El Capital de la compañía, al 31 de Diciembre del 2008, se mantiene en \$2.000,00.

Reservas.- Al 31 de Diciembre del 2008, esta cuenta presenta los siguientes saldos:

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reserva Legal | 3.332,57 | 3.332,57 |
| Reserva Facultativa | 44.301,95 | 44.301,95 |
| Reserva de Capital | 116.684,79 | 116.684,79 |
| Total Reservas | <u><u>164.319,31</u></u> | <u><u>164.319,31</u></u> |

Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores.- Al 31 de Diciembre del 2008, esta cuenta registra un saldo de \$-219.391,12 luego de la transferencia del resultado del ejercicio anterior.

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Saldo al Inicio del Ejercicio | <u>-168.039,39</u> | <u>-138.225,45</u> |
| Transf. del Resultado Ejercicio Anterior | -51.351,73 | -29.813,94 |
| Total | <u><u>-219.391,12</u></u> | <u><u>-168.039,39</u></u> |

Resultado del Ejercicio.- Al 31 de Diciembre del 2008 esta cuenta registra un saldo de \$-175.514,95 que corresponde a la Pérdida del ejercicio auditado.

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

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 2008, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.