

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EMPRESA:

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

**EJERCICIO ECONOMICO:
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

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

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2009 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, 5 de Agosto del 2010.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

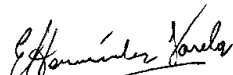
CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

He auditado el Balance General de CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A. al 31 de Diciembre de 2009 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 basado esta Auditoría.

La auditoría la realicé de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. 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 JERÓNIMO S.A. al 31 de Diciembre de 2009, 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 JERÓNIMO S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2009	2008	
ACTIVO	<u>2.866.554,56</u>	<u>2.922.141,73</u>	
ACTIVO CORRIENTE	<u>42.858,99</u>	<u>27.146,63</u>	
Caja y Bancos	13.039,52	8.549,84	3
Impuestos Anticipados	29.819,47	18.596,79	4
ACTIVO FIJO	<u>1.340.459,26</u>	<u>1.411.758,79</u>	5
Terrenos	267.383,67	267.383,67	
Edificios	1.425.990,69	1.425.990,69	
(-) Dep. Acum. Activo Fijo	-352.915,10	-281.615,57	
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>1.483.236,31</u>	<u>1.483.236,31</u>	6
Inversiones	1.483.236,31	1.483.236,31	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2009	2008	
PASIVOS	<u>4.764.064,43</u>	<u>4.484.043,80</u>	
PASIVO CORRIENTE	<u>1.414.843,38</u>	<u>1.134.822,75</u>	
Cuentas por Pagar	1.413.564,78	1.133.602,95	7
Impuestos por Pagar	1.278,60	1.219,80	8
PASIVO NO CORRIENTE	<u>3.349.221,05</u>	<u>3.349.221,05</u>	9
Obligaciones a Largo Plazo	3.349.221,05	3.349.221,05	
PATRIMONIO	<u>-1.897.509,87</u>	<u>-1.561.902,07</u>	10
Capital	2.000,00	2.000,00	
Reservas	11.152,20	11.152,20	
Pérdidas Acumuladas Anteriores	-1.575.054,27	-1.214.599,85	
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-335.607,80	-360.454,42	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2.866.554,56</u>	<u>2.922.141,73</u>	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.
ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	2009	2008
INGRESOS	<u>122.043,21</u>	<u>100.781,25</u>
Arriendos 12%	115.443,21	95.981,25
Arriendos 0%	6.600,00	4.800,00
COSTO DE VENTAS	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	122.043,21	100.781,25
GASTOS DE OPERACIÓN	<u>79.091,96</u>	<u>82.676,62</u>
Gastos de Administración	79.091,96	82.676,62
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>42.951,25</u>	<u>18.104,63</u>
GASTOS FINANCIEROS	<u>378.559,05</u>	<u>378.559,05</u>
Intereses	378.559,05	378.559,05
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u><u>-335.607,80</u></u>	<u><u>-360.454,42</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
 (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 2009	2.000,00		397,52	3.281,56	7.473,12	11.152,20	-1.214.599,85	-1.214.599,85	-360.454,42	-1.561.902,07
Transferencia del Resultado 2008							-360.454,42	-360.454,42	360.454,42	0,00
Resultado del Ejercicio									-335.607,80	-335.607,80
Saldo a Diciembre 31 del 2009	2.000,00		397,52	3.281,56	7.473,12	11.152,20	-1.575.054,27	-1.575.054,27	-335.607,80	-1.897.509,87

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación

Efectivo recibido de clientes	<u>122.043,21</u>	
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		122.043,21
Efectivo pagado a proveedores y empleados	261.005,52	
Gastos Financieros	<u>-378.559,05</u>	
Efectivo utilizado en las actividades de operación		-117.553,53
Flujo Neto en actividades de operación		<u>4.489,68</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		4.489,68
Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.		<u>8.549,84</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.		<u><u>13.039,52</u></u>

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Continuación)

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

Utilidad (Pérdida)	-335.607,80
---------------------------	-------------

Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo

Depreciación	<u>71.299,53</u>	71.299,53
--------------	------------------	-----------

Efectivo Proveniente de Actividades de Operación	<u>-264.308,27</u>
--	--------------------

Variación en Activos y Pasivos Corrientes

Impuestos Anticipados	-11.222,68
Cuentas por Pagar	279.961,83
Impuestos por Pagar	<u>58,80</u>
Efectivo Utilizado en Operaciones	268.797,95

EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>4.489,68</u></u>
---	------------------------

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en US dólares)

NOTA No. 1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Cuenca el 7 de Octubre de 1970, como se desprende del testimonio de la escritura pública de constitución protocolizada y otorgada en la Notaría Segunda e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Noviembre del mismo año.

Por su objeto social, la empresa podrá dedicarse al comercio, la industria, etc. así como a la administración de predios urbanos, inversiones financieras, etc. La actividad principal que desarrolla en la actualidad es el arrendamiento de predios.

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.

Impuestos Anticipados

El saldo de este rubro constituye el Crédito Tributario a favor de la empresa, las Retenciones que les han realizado en la fuente y el anticipo de Impuesto a la Renta.

Inventarios

Por la actividad que desarrolla la empresa no mantiene control de inventarios.

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

Activo No Corriente

Comprende principalmente inversiones financieras, con vencimientos posteriores a un año a la fecha del desembolso, sobre los cuales se espera obtener un interés a favor de la empresa.

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.

Impuestos por Pagar

Son aquellas obligaciones que se originan en las normas tributarias vigentes.

Obligaciones a Largo Plazo

Son operaciones de crédito de largo plazo con instituciones financieras locales y del exterior, esta últimas son registradas en el Banco Central cuando se suscriben las obligaciones.

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 2009 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.

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

NOTA No. 3.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2009 el saldo de este rubro es de \$13.039,52 y corresponde a la cuenta Bancos.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bancos		
Banco Local	<u>13.039,52</u>	<u>8.549,84</u>

NOTA No. 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo de este rubro, presenta un crédito tributario a favor de la empresa de US\$29.819,47 compuesto de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
A la Renta		
Cred. Trib. hasta Diciembre del 2007	2.650,10	2.650,10
Crédito Tributario 2008	15.946,69	0,00
Anticipos	5.878,68	11.935,00
Retenciones en la Fuente	5.344,00	4.011,69
Total	<u>29.819,47</u>	<u>18.596,79</u>

NOTA No. 5.- ACTIVO FIJO

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
No Depreciable		
Terrenos	267.383,67	267.383,67
Depreciable		
Edificios	<u>1.425.990,69</u>	<u>1.425.990,69</u>
Suman	1.693.374,36	1.693.374,36
(-) Depreciaciones Acumuladas	-352.915,10	-281.615,57
Total Activo Fijo Neto	<u>1.340.459,26</u>	<u>1.411.758,79</u>

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

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al 1 de Enero	1.411.758,79	1.483.058,32
Más (Menos)		
Depreciación del año	-71.299,53	-71.299,53
Saldo al 31 de Diciembre	<u>1.340.459,26</u>	<u>1.411.758,79</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>% Dep.</u>	<u>% Dep.</u>
Edificios	5,00%	5,00%

NOTA No. 6.- ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre, la compañía presenta un saldo de \$1.483.236,31 el cual corresponde a las siguientes inversiones:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Inversiones		
Mercointelg S.A.	1.077.600,00	1.077.600,00
Banco del Austro	387.519,92	387.519,92
Fidasa	18.116,39	18.116,39
Total	<u>1.483.236,31</u>	<u>1.483.236,31</u>

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

NOTA No. 7.- CUENTAS POR PAGAR

El saldo que presenta esta cuenta, al 31 de Diciembre del 2009, es de US\$1.413.564,78 y corresponde a Proveedores del Exterior.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por Pagar		
Proveedores del Exterior	1.413.564,78	1.133.602,95
Total	<u>1.413.564,78</u>	<u>1.133.602,95</u>

NOTA No. 8.- IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre, este rubro registra las siguientes obligaciones tributarias pendientes.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuestos por Pagar		
IVA	1.278,60	1.219,80
Total	<u>1.278,60</u>	<u>1.219,80</u>

NOTA No. 9.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Esta cuenta registra obligaciones pendientes de pago a Instituciones Financieras del Exterior, las cuales están debidamente registradas en el Banco Central del Ecuador. Al 31 de Diciembre del 2009 se compone de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Documentos por Pagar		
Fininvest Overseas Inc.	2.867.090,96	2.867.090,96
Alamo Investment Inc.	400.000,00	400.000,00
Financiera del Sur	82.130,09	82.130,09
Total	<u>3.349.221,05</u>	<u>3.349.221,05</u>

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

NOTA No. 10.- PATRIMONIO

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Capital	2.000,00	2.000,00
Reservas	11.152,20	11.152,20
Result. Acumulados Ejerc. Anteriores	-1.575.054,27	-1.214.599,85
Resultado del Ejercicio	-335.607,80	-360.454,42
Total Patrimonio	<u>-1.897.509,87</u>	<u>-1.561.902,07</u>

Capital Social.- El Capital de la compañía, al 31 de Diciembre del 2009, se mantiene en US\$2.000,00.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Reserva Legal	397,52	397,52
Reserva Facultativa y Estatutaria	3.281,56	3.281,56
Reserva de Capital	7.473,12	7.473,12
Total	<u>11.152,20</u>	<u>11.152,20</u>

Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores.- En el año 2009, esta cuenta registra un saldo de \$-1.575.054,27 luego del siguiente movimiento.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Pérdidas Ejercicios Anteriores		
Saldo al Inicio del Ejercicio	-1.214.599,85	-877.873,23
Transf. del Result. Ejercicio Anterior	-360.454,42	-336.726,62
Total Result. Acum. Ejercicios Anteriores	<u>-1.575.054,27</u>	<u>-1.214.599,85</u>

El saldo elevado de esta cuenta, ocasiona que el Patrimonio de la empresa se torne negativo. De acuerdo a la Ley de Compañías, Art. 361, inciso 8, al presentar pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, por pérdida total de las reservas y de la mitad o más del capital, se constituye una causa de disolución de la compañía; por lo que si no se prevée obtener resultados positivos en ejercicios posteriores, las pérdidas deberían ser asumidas por los accionistas.

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

Resultado del Ejercicio.- Al 31 de Diciembre del 2009 esta cuenta registra un saldo de US\$-335.607,80 que corresponde a la pérdida del ejercicio auditado.

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.

NOTA No. 13.- 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 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.