

**CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.
INFORME DE
AUDITORÍA EXTERNA
AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2011 Y 2010**

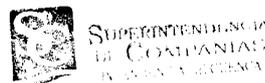
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.**, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo, por los períodos terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en el proceso de nuestra auditoría, las cuales fueron de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. La auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.
4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.**, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por los períodos terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.
5. Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el Servicio de Renta Internas, la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, junio 22 del 2012

CPA. Diana Machuca Machuca, MBA
No. 34070
SC – RNAE 757

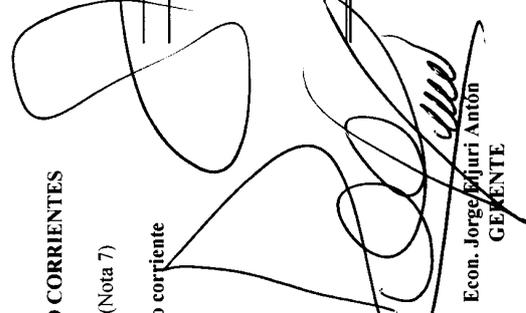


Angela Mora Dueñas

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

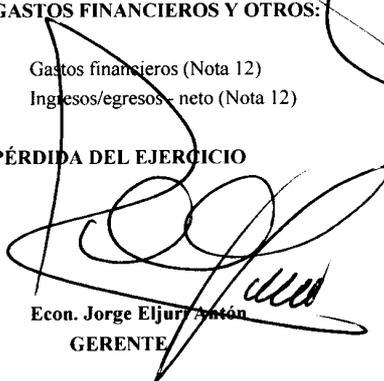
		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS		AÑO 2011	AÑO 2010
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos (Nota 3)		74.358,11	24.865,58
Clientes (Nota 4)		8.123,87	-
Pagos anticipados (Nota 5)		50.249,97	39.885,72
Total corriente		132.731,95	64.751,30
ACTIVOS FIJOS (Nota 6)			
		1.212.856,31	1.269.159,73
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones (Nota 7)		1.483.236,31	1.483.236,31
Total no corriente		1.483.236,31	1.483.236,31
Total		2.828.824,57	2.817.147,34
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 9)			
		5.361.688,14	5.042.338,30
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital (Nota 9)		2.000,00	2.000,00
Reservas		11.152,20	11.152,20
Déficit acumulado		(2.239.700,36)	(1.910.662,07)
Pérdida del ejercicio (Nota 10)		(309.220,84)	(329.038,29)
Total patrimonio		(2.535.769,00)	(2.226.548,16)
Total		2.828.824,57	2.817.147,34

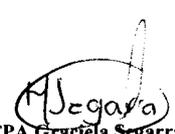

CPA Graciela Segarra
CONTADOR GENERAL


Econ. Jorge Mujuri Antón
GERENTE

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS OPERACIONALES:	Año 2011	Año 2010
Arriendos (Nota 11)	148.337,13	135.850,00
Sub-total	148.337,13	135.850,00
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos administrativos (Nota 12)	(95.283,53)	(86.329,24)
UTILIDAD OPERACIONAL	53.053,60	49.520,76
GASTOS FINANCIEROS Y OTROS:		
Gastos financieros (Nota 12)	(374.349,84)	(378.559,05)
Ingresos/egresos - neto (Nota 12)	12.075,40	-
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(309.220,84)	(329.038,29)


Econ. Jorge Eljuri Antón
GERENTE


CPA Graciela Segarra
CONTADOR GENERAL

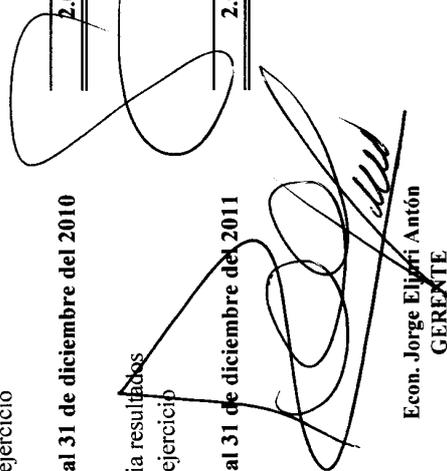
Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVAS DE CAPITAL	DÉFICIT ACUMULADO	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero del 2010	2.000,00	397,52	3.281,56	7.473,12	(1.910.662,07)	-	(1.897.509,87)
Pérdida del ejercicio						(329.038,29)	(329.038,29)
Saldo final al 31 de diciembre del 2010	2.000,00	397,52	3.281,56	7.473,12	(1.910.662,07)	(329.038,29)	(2.226.548,16)
Transferencia resultados						329.038,29	-
Pérdida del ejercicio						(309.220,84)	(309.220,84)
Saldo final al 31 de diciembre del 2011	2.000,00	397,52	3.281,56	7.473,12	(2.239.700,36)	(309.220,84)	(2.535.769,00)



Econ. Jorge Eljuri Antón
GERENTE


CPA Graziela Segarra
CONTADOR GENERAL

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE 2011 Y 2010
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

Flujo de efectivo de actividades de operación:	Año 2011	Año 2010
Resultado del ejercicio	(309.220,84)	(329.038,29)
Ajustes para conciliar la utilidad neta para los flujos netos provistos por las actividades operativas:		
Depreciaciones	71.436,42	71.299,53
Sub-total	<u>71.436,42</u>	<u>71.299,53</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento clientes	(8.123,87)	-
Aumento pagos anticipado	(10.364,25)	(10.066,25)
Aumento/Disminución cuentas por pagar	1.548,23	(1.278,60)
Sub-total	<u>(16.939,89)</u>	<u>(11.344,85)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(254.724,31)</u>	<u>(269.083,61)</u>
Recursos utilizados en actividades de financiamiento:		
Aumento pasivos a largo plazo	319349,84	280.909,67
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>319.349,84</u>	<u>280.909,67</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión:		
Aumento activos fijos	-15.133,00	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(15.133,00)</u>	<u>-</u>
Disminución/Aumento neto del efectivo	49.492,53	11.826,06
Efectivo al principio del año	<u>24.865,58</u>	<u>13.039,52</u>
Efectivo al final del año	<u><u>74.358,11</u></u>	<u><u>24.865,58</u></u>

Econ. Jorge Elviri Antón
GERENTE


CPA Graciela Segarra
CONTADOR GENERAL

**CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

La Compañía fue constituida el 07 de octubre de 1970 e inscrita en el Registro Mercantil con el No.142 del Cantón Cuenca el 06 de noviembre del mismo año, su actividad principal consiste en dedicarse a la administración y adquisición de predios urbanos.

2. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES

2.a. Bases de Presentación

La Compañía mantiene sus registros contables en US\$ dólares norteamericanos, preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, regulaciones emitidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros, incluye el uso de ciertas estimaciones contables para determinar la valuación de activos, pasivos y resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos se basaron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de los montos estimados.

2.b. Flujos de efectivo

Incluye únicamente saldos de caja y bancos, por cuanto las inversiones financieras están pactadas principalmente a más de 90 días plazo.

2.c. Inversiones financieras

Constituye reservas secundarias de liquidez registradas a su valor nominal e invertidas en instituciones financieras.

2.d. Activo fijo

Están registrados al costo; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos. La tasa de depreciación anual es de los edificios es del 5% y de Software es el 33.33%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

2.e. Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

2.f. Participación a empleados

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía distribuye entre sus empleados el 15% de utilidades antes de impuesto.

2.g. Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 24% para sociedades. En caso de que la utilidad del año sea reinvertida en maquinarias y equipos productivos y capitalizada parcial o totalmente dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15% sobre el valor a capitalizar.

2.h. Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, causó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación (%)</u>
2009	4,32
2010	3,33
2011	5,41

2.i. Estimaciones contables

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

2.j. Reconocimiento del ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio son vendidos; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

3. CAJA Y BANCOS

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Bancos local(i)	74,358.11	24,865.58
Total	<u>74,358.11</u>	<u>24,865.58</u>

(i) Saldos disponibles en cuenta corriente del Banco del Austro

4. CLIENTES

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Metrocar S.A.	3,346.00	-
Maura Cordero Robles	1,357.60	-
Enma Portilla Mendoza	960.00	-
Hernán Benenaula Merchán	840.00	-
Gonzalo Ayala Castro	461.79	-
Graciela Pesántez	459.20	-
Parkjorel C.A.	363.28	-
Luis Alvarez	336.00	-
Total	<u>8,123.87</u>	<u>-</u>

5. PAGOS ANTICIPADOS

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Credito tributario Renta	39,885.72	39,885.72
Retenciones en la fuente	7,167.32	-
IVA pagado	1,779.09	-
Anticipo impuesto renta	1,417.84	-
Total	<u>50,249.97</u>	<u>39,885.72</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

6a. ACTIVOS FIJOS 2010

	SALDO INICIAL	ADICIONES	AJUSTES	SALDO FINAL
Terrenos	267.383,67	-	-	267.383,67
Edificios	1.425.990,69	-	-	1.425.990,69
Sub-Total	1.693.374,36	-	-	1.693.374,36
DEPRECIACION :				
Edificios	(352.915,10)	-	(71.299,53)	(424.214,63)
Sub-Total	(352.915,10)	-	(71.299,53)	(424.214,63)
TOTAL	1.340.459,26	-	(71.299,53)	1.269.159,73

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

6b. ACTIVOS FIJOS 2011

	SALDO INICIAL	COMPRAS Y/O ADICIONES	AJUSTES	SALDO FINAL
Terrenos	267.383,67	-	-	267.383,67
Edificios	1.425.990,69	14.818,00	-	1.440.808,69
Software	-	315,00	-	315,00
Sub-Total	1.693.374,36	15.133,00	-	1.708.507,36

DEPRECIACION :

Edificios	(424.214,63)	-	(71.348,92)	(495.563,55)
Software	-	-	(87,50)	(87,50)
Sub-Total	(424.214,63)	-	(71.436,42)	(495.651,05)
TOTAL	1.269.159,73	15.133,00	(71.436,42)	1.212.856,31

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

7. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, están compuestas por inversiones en las siguientes instituciones financieras:

	AÑO 2011	AÑO 2010
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>

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, están conformadas como sigue:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Impuestos por pagar	2,896.84	1,357.20
Proveedores	8.59	-
Total	<u>2,905.43</u>	<u>1,357.20</u>

8. PASIVOS A LARGO PLAZO

Incluye:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Fininvest Overseas Inc.	2,867,090.96	2,867,090.96
Alamo Investment Inc.	400,000.00	400,000.00
Intereses por pagar	2,094,597.18	1,775,247.34
Total	<u>5,361,688.14</u>	<u>5,042,338.30</u>

Corresponde a préstamos del exterior, que al 31 de Diciembre del 2011 tuvo incremento en los intereses por \$319.349,84

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

9. CAPITAL SOCIAL

El capital de la compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se mantiene en \$2.000,00.

10. RESULTADO DEL EJERCICIO

El resultado económico obtenido al 31 de Diciembre de 2010, es el siguiente:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Pérdida del ejercicio	309,220.84	329,038.29
Total	<u>309,220.84</u>	<u>329,038.29</u>

Este resultado negativo incrementa el déficit acumulado de años anteriores a \$2.548.921,20. De acuerdo al Ley de Compañías Art. 361 numeral 6 es causal de disolución 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.

11. INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos netos durante el 2011 Y 2010, fueron originados como sigue:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Arriendos 12%	140,867.13	133,750.00
Arriendos 0%	7,470.00	2,100.00
Total	<u>148,337.13</u>	<u>135,850.00</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

12. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Los gastos de operación y financieros durante el año 2011 y 2010, fueron causados como sigue:

	AÑO 2011	AÑO 2010
Intereses préstamos exterior	374,349.84	378,559.05
Depreciaciones	71,436.45	71,299.53
Mantenimiento y reparación	11,186.92	-
Impuestos y contribuciones	9,550.40	12,196.94
Otros gastos	3,109.76	2,832.77
Otros ingresos/egresos - neto	(12,075.40)	-
Total	457,557.97	464,888.29

REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. 02.Q.ICI.008 del suplemento R.O. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

13. SITUACIÓN FISCAL

La Compañía no ha sido revisada por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico.

14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

15. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. A la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 (Expresado en US\$ dólares)

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

16. AMORTIZACIÓN DE PÉRDIDAS

Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

17. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

18. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación de este informe (Junio 22 del 2012), no se han producido eventos económicos que en opinión de la gerencia, deban ser revelados.

