

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años que terminaron en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 estén libres de representaciones erróneas 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.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

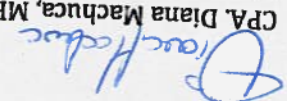
Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 30 de agosto de 2013


CPA. Diana Machuca, MBA.
RNAE - No. 757
Registro CPA. No. 34.070

ACTIVOS NOTAS AÑO 2012 AÑO 2011

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo y sus equivalentes
Clientes
Pagos anticipados

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES

Propiedades, planta y equipos
Cuentas por cobrar
Inversiones financieras

TOTAL ACTIVOS

PASIVOS Y PATRIMONIO PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y documentos por pagar
TOTAL PASIVOS CORRIENTES

PASIVOS NO CORRIENTES

Cuentas por pagar largo plazo
Préstamos por pagar

TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES

TOTAL PASIVOS

PATRIMONIO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

Eco. Jorge Eljuri
Gerente General

CPA. Graciela Segarra
Contadora General

3	59,955	30,801	52,212	74,358	8,124	50,250
4						
5						
6	1,939,324	4,607,818	1,077,600	1,212,856	-	1,483,236
7						
8						
9	11,500	11,500		2,905	2,905	
10.1	1,926,204	3,267,091		2,094,597	3,267,091	
10.2						
11	5,193,295	5,204,795	2,562,914	5,361,688	5,364,594	(2,535,769)
	7,767,709	7,767,709		2,828,825	2,828,825	

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

CPA. Diana Machuca - Registro No. SC-RNAE-757
Auditora Independiente

NOTAS	AÑO 2012	AÑO 2011	INGRESOS OPERATIVOS:	
			Ventas de bienes y servicios	UTILIDAD BRUTA
12	160,142	148,337	GASTOS OPERATIVOS	
	160,142	148,337	Administrativos	
			Financieros	
13	(94,577)	(95,284)	Otros ingresos/egresos, neto	
13	(374,407)	(374,350)	RESULTADO INTEGRAL	
13	(43,178)	12,075		
	(352,020)	(309,221)		

Ego. Jorge Eljuri
Gerente General

CPA. Graciela Segarra
Contadora General

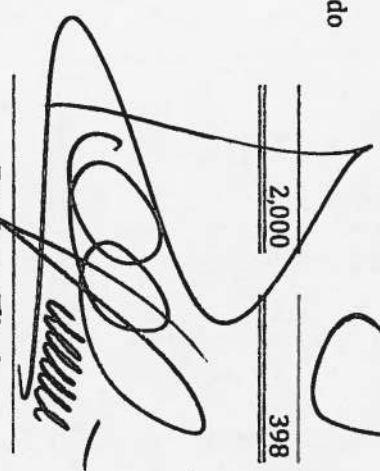
Ver notas a los estados financieros

Dirección: Gonzalo Cordero 2-38 y Federico Proaño
Teléfono: 4214717
www.wix.com/dambusinessequity/dam

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Resultados período	Patrimonio total
Saldo a enero 01, 2011	2,000	398	3,282	7,473	(1,910,662)	(329,038)	(2,226,548)
Transferencia de resultados					(329,038)	329,038	-
Resultado integral consolidado					(309,221)	(309,221)	(309,221)
Saldo a diciembre 31, 2011	2,000	398	3,282	7,473	-	(309,221)	(2,535,769)
Adopción NIIFs primera vez					5,450,704		5,450,704
Transferencia de resultados					(309,221)	309,221	-
Resultado integral consolidado					(352,020)	(352,020)	(352,020)
Saldo a diciembre 31, 2012	2,000	398	3,282	7,473	5,450,704	(352,020)	2,562,914


Eco. Jorge Eljuri
Gerente General


CPA. Graciela Segarra
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

CPA. Diana Machuca - Registro No. SC-RNAE-75
Auditora Independiente

AÑO 2012

AÑO 2011

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes y otros
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores

Efectivo neto provisto por actividades de operación

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Incremento activos fijos

Incremento otros activos

Efectivo neto utilizado por actividades de inversión

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Pago préstamos, neto

Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento

Variación neta del efectivo

Efectivo al inicio del año

Efectivo al final del año

Ecd. Jorge Eljuri
Gerente General

CPA. Graciela Segarra
Contadora General

137,540	152,289
(475,630)	(407,013)
(338,090)	(254,724)
(19,900)	(15,133)
511,980	
492,080	(15,133)
(168,393)	319,349.84
(168,393)	319,350
(14,403)	49,493
74,358	24,866
59,955	74,358

Ver notas a los estados financieros

Dirección: Gonzalo Cordero 2-38 Y Federico Proaño
Teléfono: 4214717
www.wix.com/dambusinessequitj/dam

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**CONCILIACIÓN ENTRE RESULTADOS Y FLUJOS DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

UTILIDAD OPERACIONAL		
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	29,975	71,436
Subtotal	29,975	71,436
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento cuentas por cobrar	(22,677)	(8,124)
Disminución en seguros pagados por anticipado	(1,962)	(10,364)
Aumento en cuentas y documentos por pagar	8,594	1,548
Subtotal	(16,044)	(16,940)
EFFECTIVO NETO PROVISIO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(338,090)	(254,724)

Eco. Jorge Eljuri
Gerente General

CPA. Graciela Segarra
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A..- 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. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Flujo de efectivo.- Los flujos por actividades de operación incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio así como también aquellos inversiones cuyo vencimiento no supera los 90 días.

Propiedades, planta y equipos.- Están registradas al costo revaluado; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida 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 del Software es el 33.33% y de los Edificios es del 5%.

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 o para aumento de capital.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	% de inflación
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Los saldos están compuestos como sigue:

	2012	2011
Bancos nacionales (a)	59.955,00	74.358,11
Total	59.955,00	74.358,11

(a) Constituyen fondos en el Banco del Austro.

4. CLIENTES

Incluye:

	2012	2011
Clientes arriendos	30.800,72	8.123,87
Total	30.800,72	8.123,87

5. PAGOS ANTICIPADOS

Incluye:

	2012	2011
Credito tributario Renta	39.960,12	39.885,72
Retenciones en la fuente	8.785,80	7.167,32
IVA pagado	141,83	1.779,09
Anticipo impuesto renta	757,68	1.417,84
Anticipos a proveedores	2.000,00	-
Retenciones del IVA	566,16	-
Total	52.211,59	50.249,97

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

6a. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 2011

	SALDO INICIAL	COMPRAS Y/O ADICIONES	AJUSTES	SALDO FINAL
Edificios	1,425,990.69	14,818.00		1,440,808.69
Terrenos	267,383.67			267,383.67
Software (c.)		315.00		315.00
Sub-Total	1,693,374.36	15,133.00	-	1,708,507.36

DEPRECIACIÓN :

Edificios	(424,214.63)	(71,348.92)	(495,563.55)
Software		(87.50)	(87.50)
Sub-Total	(111,449.12)	-	(495,651.05)
TOTAL	1,581,925.24	15,133.00	1,212,856.31

(c.) Software: El 16 de febrero se adquirió un sistema contable licencia SIAC server por US\$ 315,00

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

6b. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 2012

	SALDO INICIAL	COMPRAS Y/O ADICIONES	AJUSTES	SALDO FINAL
Edificios (a)	1,440,808.69	19,900.00	(858,340.43)	602,368.26
Terrenos (b)	267,383.67		1,099,369.09	1,366,752.76
Software	315.00			315.00
Sub-Total	1,708,507.36	19,900.00	241,028.66	1,969,436.02

DEPRECIACIÓN :

Edificios	(495,563.55)	465,644.50	(29,919.05)
Software	(87.50)	(105.00)	(192.50)
Sub-Total	(495,651.05)	-	(30,111.55)
TOTAL	1,212,856.31	19,900.00	706,568.16
			1,939,324.47

(a) Se registra lo siguiente:

El 06 de abril la compañía realizó mejoras al inmueble

(b) Se registra lo siguiente:

El 31 de diciembre por adopción de las Niifs US\$ -858,340.43 por estar sobrevalorado

El 31 de diciembre por adopción de las Niifs US\$ 1,099,369.09

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

7. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluye:

	2012	2011
Sothorn Ohio Group Llc	4,550,578.61	-
Novo & Associates Llc	57,238.92	-
Total	4,607,817.53	-

8. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluye:

	2012	2011
Mercointelig S.A.	1,077,600.00	1,077,600.00
Banco del Austro	-	387,519.92
Fidasa	-	18,116.39
Total	1,077,600.00	1,483,236.31

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 comprenden las siguientes obligaciones:

	2012	2011
Impuestos por pagar	1,594.31	2,896.84
Proveedores	470.00	8.59
Garantía arriendos	2,000.00	-
Impuestos renta por pagar	7,435.27	-
Total	11,499.58	2,905.43

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

10. PASIVOS NO CORRIENTES

10.1 CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

	2012	2011
Intereses por pagar	1,926,204.43	2,094,597.18
Total	1,926,204.43	2,094,597.18

10.2 PRÉSTAMOS POR PAGAR

Incluye:

	2012	2011
Fininvest Overseas Inc.	2,867,090.96	2,867,090.96
Alamo Investment Inc.	400,000.00	400,000.00
Total	3,267,090.96	3,267,090.96

11. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluye:

	2012	2011
Capital	2,000.00	2,000.00
Reserva legal	397.52	397.52
Reserva facultativa	3,281.56	3,281.56
Reserva de capital	7,473.12	7,473.12
Adopción Nifis primera vez	5,450,703.80	-
Resultados acumulados	(2,548,921.20)	(2,239,700.36)
Resultado del periodo	(352,020.46)	(309,220.84)
Total	2,562,914.34	(2,535,769.00)

(a) El capital de la compañía, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se mantiene en US\$ 2,000.00
(b) Al 31 de diciembre de 2012, se realiza la adopción Nifis primera vez, se hace el ajuste de los bienes inmuebles según avalúo catastral.

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(c.) Este resultado negativo incrementa el déficit acumulado de años anteriores a \$2.900,941.66. De acuerdo a la 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 del total de las reservas y de la mitad o más del capital.

12. INGRESOS OPERATIVOS

Los ingresos netos durante el 2012 y 2011, fueron originados como sigue:

	2012	2011
Arriendos 12%	153,271.79	140,867.13
Arriendos 0%	6,870.00	7,470.00
Total	160,141.79	148,337.13

13. GASTOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Los gastos operativos y financieros durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

	2012	2011
Intereses préstamos exterior	374,349.84	374,349.84
Depreciaciones	29,974.66	71,436.45
Mantenimiento y reparación	28,729.83	11,186.92
Impuestos y contribuciones	30,552.70	9,550.40
Otros gastos deducibles	5,377.26	3,109.76
Otros ingresos/egresos - neto	43,177.96	(12,075.40)
Total	512,162.25	457,557.97

14. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.QJCI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el periodo auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

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

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.

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.

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

Amortización de pérdidas.- Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo 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.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 30 de agosto de 2013 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.