

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

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 2013 y 2012, 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.

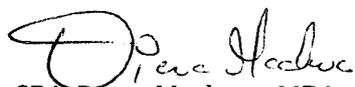
Opinión

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 2013 y 2012, 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 2013, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 02 de mayo de 2014



CPA. Diana Machuca, MBA.

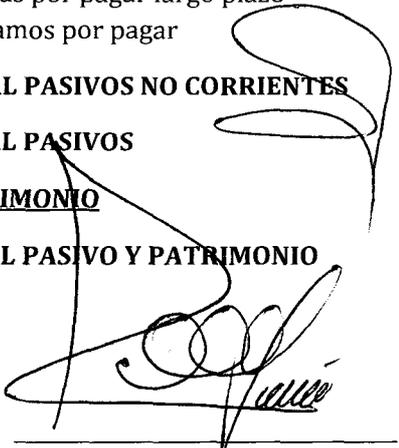
RNAE - No. 757

Registro CPA. No. 34.070

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	68.191	59.955
Cientes	4	49.070	30.801
Pagos anticipados	5	82.635	52.212
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		199.897	142.967
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipos	6	3.241.022	1.939.324
Cuentas por cobrar	7	4.607.818	4.607.818
Inversiones financieras	8	1.077.600	1.077.600
TOTAL ACTIVOS		9.126.337	7.767.709
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar	9	1.369.795	11.500
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.369.795	11.500
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar largo plazo	10.1	2.243.554	1.926.204
Préstamos por pagar	10.2	3.267.091	3.267.091
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		5.510.645	5.193.295
TOTAL PASIVOS		6.880.440	5.204.795
<u>PATRIMONIO</u>	11	2.245.897	2.562.914
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		9.126.337	7.767.709



Eco. Jorge Eljuri
 Gerente General

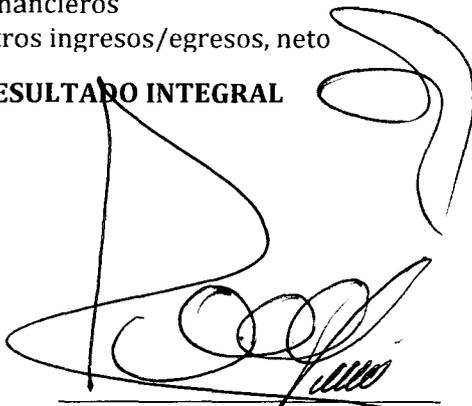


CPA. Graciela Segarra
 Contadora General

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
INGRESOS OPERATIVOS:			
Ventas de bienes y servicios	12	168.822	160.142
UTILIDAD BRUTA		<u>168.822</u>	<u>160.142</u>
GASTOS OPERATIVOS			
Administrativos	13	(106.219)	(94.577)
Financieros	13	(374.352)	(374.407)
Otros ingresos/egresos, neto	13	(5.268)	(43.178)
RESULTADO INTEGRAL		<u>(317.017)</u>	<u>(352.020)</u>



Eco. Jorge Eljuri
Gerente General



CPA. Graciela Segarra
Contadora General

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	NIIF	Resultados acumulados	Resultados periodo	Patrimonio total
Saldos a enero 01, 2012	2.000	398	3.282	7.473		(2.239.700)	(309.221)	(2.535.769)
Adopción Niif's primera vez					5.450.704			5.450.704
Transferencia de resultados						(309.221)	309.221	-
Resultado integral consolidado							(352.020)	(352.020)
Saldos a diciembre 31, 2012	2.000	398	3.282	7.473	5.450.704	(2.548.921)	(352.020)	2.562.914
Transferencia de resultados							352.020	-
Resultado integral consolidado							(317.017)	(317.017)
Saldos a diciembre 31, 2013	2.000	398	3.282	7.473	5.450.704	(2.900.942)	(317.017)	2.245.897

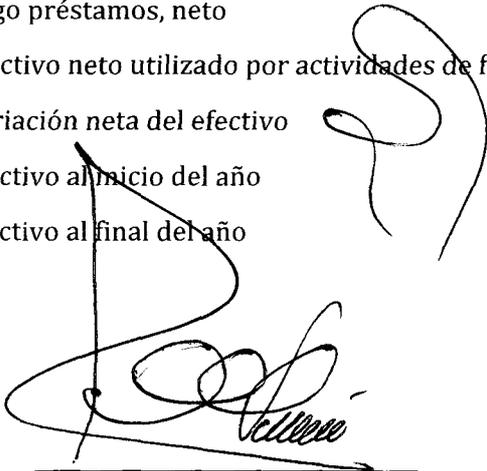
Eco. Jorge Eljuri
Gerente General

CPA. Graciela Segarra
Contadora General

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Efectivo recibido de clientes y otros	187.092	137.540
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores	(496.205)	(475.630)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>(309.114)</u>	<u>(338.090)</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Activos fijos	(1.332.906)	(19.900)
Otros activos	-	511.980
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	<u>(1.332.906)</u>	<u>492.080</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Pago préstamos, neto	1.650.256	(168.393)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento	<u>1.650.256</u>	<u>(168.393)</u>
Variación neta del efectivo	<u>8.236</u>	<u>(14.403)</u>
Efectivo al inicio del año	59.955	74.358
Efectivo al final del año	<u>68.191</u>	<u>59.955</u>



**Eco. Jorge Eljuri
Gerente General**

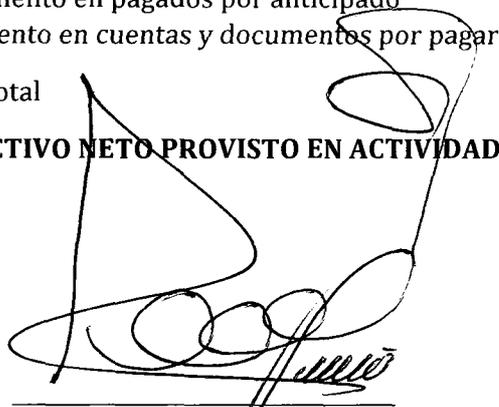


**CPA. Graciela Segarra
Contadora General**

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S.A.

**CONCILIACIÓN ENTRE RESULTADOS Y FLUJOS DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	(317.017)	(352.020)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	31.208	29.975
Subtotal	<u>31.208</u>	<u>29.975</u>
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento cuentas por cobrar	(18.270)	(22.677)
Aumento en pagados por anticipado	(30.424)	(1.962)
Aumento en cuentas y documentos por pagar	25.389	8.594
Subtotal	<u>(23.304)</u>	<u>(16.044)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(309.114)</u>	<u>(338.090)</u>



Eco. Jorge Eljuri
Gerente General



CPA. Graciela Segarra
Contadora General

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

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 POLITICAS 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 2013 y 2012, 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 22% 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:

<u>Años</u>	<u>% de inflación</u>
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

3. EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Los saldos están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Bancos nacionales (a)	68.191,31	59.955,00
Total	68.191,31	59.955,00

(a) Constituyen fondos en el Banco del Austro.

4. CLIENTES

Incluye:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Clientes arriendos	49.070,39	30.800,72
Total	<u>49.070,39</u>	<u>30.800,72</u>

5. PAGOS ANTICIPADOS

Incluye:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Credito tributario Renta	42.068,33	39.960,12
Retenciones en la fuente	9.501,60	8.785,80
IVA pagado	0,73	141,83
Anticipo impuesto renta	28.547,96	757,68
Anticipos a proveedores	2.000,00	2.000,00
Retenciones del IVA	516,60	566,16
Total	<u>82.635,22</u>	<u>52.211,59</u>

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

6a. 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)	-	465.539,50	(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
 El 31 de diciembre por adopción de las Niifs US\$ -858.340,43 por estar sobrevalorado
- (b) Se registra lo siguiente: El 31 de diciembre por adopción de las Niifs US\$ 1.099.369,09

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

6b. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 2013

	SALDO INICIAL	COMPRAS Y/O ADICIONES	AJUSTES	SALDO FINAL
Edificios (a)	602.368,26	455.838,31	-	1.058.206,57
Terrenos (b)	1.366.752,76	877.067,41	-	2.243.820,17
Software	315,00	-	-	315,00
Sub-Total	1.969.436,02	1.332.905,72	-	3.302.341,74
DEPRECIACIÓN :				
Edificios	(29.919,05)	-	(31.102,81)	(61.021,86)
Software	(192,50)	-	(105,00)	(297,50)
Sub-Total	(30.111,55)	-	(31.207,81)	(61.319,36)
TOTAL	1.939.324,47	1.332.905,72	(31.207,81)	3.241.022,38

(a) y (b) Se registra lo siguiente: Adquisición de terrenos con casa y nave a Foster Financiera \$112.214,00 y a Cerámica Monte Turi \$1.207.200,00

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

7. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 incluye:

	AÑO 2013	AÑO 2012
Sothern Ohio Group Llc	4.550.578,61	4.550.578,61
Novo & Associates Llc	57.238,92	57.238,92
Total	<u>4.607.817,53</u>	<u>4.607.817,53</u>

8. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 incluye:

	AÑO 2013	AÑO 2012
Mercointelg S.A.	1.077.600,00	1.077.600,00
Total	<u>1.077.600,00</u>	<u>1.077.600,00</u>

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 comprenden las siguientes obligaciones:

	AÑO 2013	AÑO 2012
Otras cuentas por pagar (a)	1.325.783,52	-
Impuestos por pagar	2.651,14	1.594,31
Proveedores	2.026,22	470,00
Garantía arriendos	2.000,00	2.000,00
Impuestos renta por pagar	37.333,75	7.435,27
Total	<u>1.369.794,63</u>	<u>11.499,58</u>

(a) Incluye: Cuentas por pagar por compra Propiedades a Foster Financial \$112.214,00 y Cerámica Monte Turi \$1.207.200,00; Contribuciones Super Compañías \$6.369,52

CONSTRUCTORA SAN JERÓNIMO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

10. PASIVOS NO CORRIENTES

10.1 CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

	AÑO 2013	AÑO 2012
Intereses por pagar	2.243.554,27	1.926.204,43
Total	<u>2.243.554,27</u>	<u>1.926.204,43</u>

10.2 PRÉSTAMOS POR PAGAR

Incluye:

	AÑO 2013	AÑO 2012
Fininvest Overseas Inc.	2.867.090,96	2.867.090,96
Alamo Investment Inc.	400.000,00	400.000,00
Total	<u>3.267.090,96</u>	<u>3.267.090,96</u>

11. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye:

		AÑO 2013	AÑO 2012
Capital	(a)	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 Niifs primera vez	(b)	5.450.703,80	5.450.703,80
Resultados acumulados		(2.900.941,66)	(2.548.921,20)
Resultado del período	(c)	(317.017,37)	(352.020,46)
Total		<u>2.245.896,97</u>	<u>2.562.914,34</u>

(a) El capital de la compañía, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se mantiene en US\$ 2.000,00

(b) Al 31 de diciembre de 2012, se realiza la adopción Niifs 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 2013 Y 2012**

(c.) Este resultado negativo incrementa el déficit acumulado de años anteriores a \$3.217.959,03. 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 2013 y 2012, fueron originados como sigue:

	AÑO 2013	AÑO 2012
Arriendos 12%	159.102,16	153.271,79
Arriendos 0%	9.720,00	6.870,00
Total	<u>168.822,16</u>	<u>160.141,79</u>

13. GASTOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Los gastos operativos y financieros durante los años 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

	AÑO 2013	AÑO 2012
Intereses préstamos exterior	374.352,34	374.349,84
Depreciaciones	31.207,81	29.974,66
Mantenimiento y reparación	273,35	28.729,83
Impuestos y contribuciones	72.520,55	30.552,70
Otros gastos deducibles	2.217,02	5.377,26
Otros ingresos/egresos - neto	5.268,46	43.177,96
Total	<u>485.839,53</u>	<u>512.162,25</u>

14. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.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 2013 Y 2012

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período 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 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.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 02 de mayo de 2014 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 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.