

AUDITORIA EXTERNA

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

Por el año 2000

CONTENIDO

- 1. Dictamen**
- 2. Estado de Situación**
- 3. Estado de Resultados**
- 4. Estado de Flujos del Efectivo**
- 5. Estado de Evolución Patrimonial**
- 6. Notas a los Estados Financieros**

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DIRECTORIO DE CONSTRUCTORA
SAN JERONIMO S. A.**

He auditado el Estado de Situación, el Estado de Resultados, el de Evolución Patrimonial y el de Flujos del Efectivo, para el año terminado al 31 de diciembre del 2000.

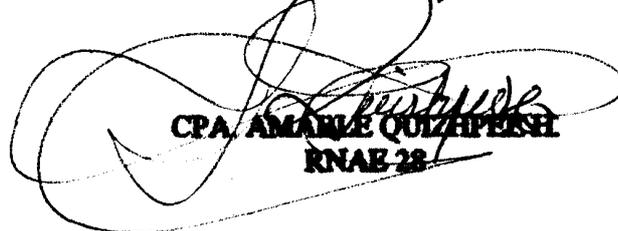
La responsabilidad de los estados financieros pertenece a la administración de San Jerónimo, pues mi compromiso comprende una opinión sobre los antes nombrados estados financieros, sustentada por la auditoría realizada.

La auditoría se ejecutó de conformidad con las normas generalmente aceptadas, cuyo diseño comprende la aplicación de pruebas que permitan detectar con alto grado de certeza la seguridad que los estados financieros contienen o no exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Además incluye la evaluación de los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados así como de las disposiciones contempladas en la Ley de Régimen Tributario Interno y otras, como el caso de la dolarización y la reexpresión monetaria integral a la fecha de transición.

En efecto, se ha verificado que las cifras de los referidos informes emanan de los respectivos registros contables con cuyos resúmenes se elaboraron los prenombrados estados financieros.

Como corolario opino que los estados financieros de San Jerónimo al haber sido formulados conforme a las normas técnicas, legales y reglamentarias antes referidas, presentan razonablemente los resultados y su situación financiera al 31 de diciembre del 2000.

Atentamente,


CPA. AMABLE QUIZPENSI
RNAE 28

Cuenca, Marzo 13 de 2001

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.**BALANCE COMPARATIVO****ENTRE 1999 Y 2000**

PARTIDAS	1999 INDICE		2000 INDICE	
ACTIVO				
BANCOS	3,310.01	0.72	10,008.92	3.06
INVERSIONES	304,150.35	85.06	304,150.35	73.95
MP. RTA. ANTICIPADA	302.34	0.07	302.04	0.07
CUENTAS POR COBRAR	5,305.00	1.10	3,525.21	0.80
EDIFICIOS	62,701.00	13.55	125,871.84	23.02
DEP. ACUMULADA	15,908.35	3.45	27,000.85	5.23
TERRENOS	13,314.00	2.87	17,303.07	3.26
TOTAL ACTIVO	463,200.04	100.00	532,937.19	100.00
PASIVO Y CAPITAL				
CUENTAS POR PAGAR			51,014.40	9.57
IVA POR PAGAR	0.20	0.00	208.95	0.00
DOCUM. X PAG. I.P.	407,812.34	107.46	605,811.00	113.63
TOTAL PASIVO	407,818.50	107.46	658,934.44	123.25
PATRIMONIO				
CAPITAL	400.00	0.00	400.00	0.00
RESERVA LEGAL	307.52	0.00	307.52	0.07
RESERVA FACULTADA	3,281.50	0.71	3,281.50	0.62
RES. X REV. PAT.	243,833.55	52.63	243,833.55	45.75
REEXP. MONETARIA			47,075.03	8.83
PERD. AÑOS ANTER.	50,575.00	12.21	202,471.00	53.00
PERDIDAS EJERCICIO	225,000.00	48.78	130,453.83	25.00
	463,200.04	100.00	532,937.19	100.00

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS****ENTRE 1999 Y 2000**

PARTIDA	1,999.99	INDICE	2,000.99	INDICE
INGRESOS				
ARRIENDOS	4,855.71	66.73	10,340.22	64.14
INTERESES GANADOS	62.61	1.27	8.16	0.63
RESULTA EXP. INFLA.			10,890.38	
TOTAL INGRESOS	4,918.32	100.00	20,180.76	64.17
EGRESOS				
SUELDOS	32.00	0.65	90.00	0.27
IMP. Y CONTRIBUCION	3,120.23	63.44	3,906.52	12.85
DEPRECIACIONES	1,345.47	27.36	3,130.56	16.41
DIF. CAMBARIO	267,845.84	4,221.83	107,708.78	357.34
INTERESES	18,580.53	377.97	51,914.40	100.11
OTROS	20.32	0.41	488.66	1.65
1% ICC	52.22	1.06	182.30	0.90
TOTAL EGRESOS	236,814.41	4,802.95	106,620.60	652.33
PERDIDA NETA	- 225,896.09	- 4,692.95	- 136,439.83	- 452.33

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
PARA 2000

FLUJO DE EFEC EN ACTIV OPERAT	
UTILIDAD NETA	(138,453.83)
CUENTAS POR COBRAR	1,838.78
IMP. RTA. ANTICIPADA	(48.78)
PROVEEDORES	51,914.48
IMPUESTOS	282.88
DEPRECIACIONES	11,912.50
NETO DE OPERACIONES	(71 . 444 . 86)
FLUJO DE EFECT EN ACTIV INVER	
COMPRA DE MOBIL Y EQU	(87,149.82)
ACCIONES	-
NA	-
NETO DE INVERSIONES	(67 . 149 . 82)
FLUJOS DE EFEC ACTIV DE FIN	
BANCOS	(18,278.81)
PERDIDAS	-
LARGO PLAZO	167,788.78
RESERVAS	47,875.83
SUPERAVI	
NETO DE FINANCIAMIENTO	138 . 593 . 88
CAMBIO EN EL EFECTIVO	-
EFECTIVO INICIAL	-
EFECTIVO ACTUAL	-

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
ENTRE 1999 Y 2000

PARTIDAS	PAT. INICIAL	INCRE. O DECRE.	PATRM. FINAL
CAPITAL	400.00	-	400.00
RESERVA LEGAL	307.52	-	307.52
RESERVA FACULTA.	3,281.58	-	3,281.58
RESERVA REV. PAT.	243,833.56	-	243,833.56
REEXP. MONETARIA		47,975.83	47,975.83
PERDIDAS AÑOS AN. -	58,575.89	- 225,888.88	- 282,471.00
PERDIDAS EJERCICIO -	225,888.89	88,442.28	- 138,463.83
	- 34,553.48	- 88,375.80	- 123,937.28

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PRELIMINARES

Constructora San Jerónimo S. A. se fundó en octubre de 1970, para dedicarse a la actividad de Bienes Raíces e Inversiones. En el ejercicio auditado no tiene más ingresos que el arrendamiento de sus inmuebles.

PRACTICAS CONTABLES

La compañía ha confeccionado sus estados financieros conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados, basados en sus costos históricos y sus acumulaciones. Por otro lado, se ha aplicado rigurosamente las disposiciones de la NEC 17.

Para preparar el estado de Flujos del Efectivo, se han observado como elementos de liquidez las partidas que facturan el vencimiento anual.

PRINCIPALES RUBROS DEL BALANCE

CUENTAS CIRCULANTES

La sección de este activo involucra tres cuentas que son:

Bancos	19.598,92
Cuentas x cob.	3.525,21
Imp. Anticipados	<u>352,04</u>
TOTAL	<u>23.476,17</u>

INVERSIONES

Constructora San Jerónimo S. A. posee inversiones en las siguientes compañías:

Banco del Anstro	387.519,92
Fidasa	<u>6.636,43</u>
Total	<u>394.156,35</u>

PROPIEDADES

Esta sección del Balance comprende el activo fijo de Constructora San Jerónimo S. A., que luego de la corrección respectiva, expresan las siguientes cifras netas:

Edificios	97.070,99
Terrenos	<u>17.383,67</u>
Total	<u>114.454,66</u>

OBLIGACIONES

La compañía tiene un pasivo corriente que contempla una cuenta e impuestos por pagar, cuya cuantía representa \$ 21.311,44

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

En el pasivo se presenta un préstamo a largo plazo en moneda extranjera, cuyo documento señala US. \$605.611,00.

PATRIMONIO

Finalmente se presenta el valor residual de Constructora San Jerónimo, cuya desagregación se refleja en el Estado de Evolución Patrimonial que forma parte de este informe, pero que en resumen se presenta así:

Capital	400,00
Reservas	247.512,63
Resp. Monetaria	47.075,03
Pérdidas anteriores	282.471,09
Pérdidas ejercicio	<u>136.453,83</u>
TOTAL	<u>123.937,26</u>

CONDICION FISCAL

La compañía ha sido intervenida fiscalmente hasta el ejercicio de 1989. Posteriormente ha sido notificada pero no se ha llegado a levantar acta alguna.

Por otro lado, se han cumplido con todas las obligaciones que contempla la Ley de Régimen Tributario Interno en lo que a actuaciones y declaraciones se refiere. Sin embargo, por no existir resultados positivos no se ha pagado impuesto a la Renta.

CONTINGENCIAS

Constructora San Jerónimo S. A. no sufre contingencia alguna. Sus recursos y obligaciones son completamente definidos.

EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de elaboración del presente informe, la compañía no ha percibido ningún acontecimiento que afecte el normal desenvolvimiento de las operaciones, conforme al informe de sus administradores.

INFORMACION COMPLEMENTARIA

RUC	0190019101001
Domicilio	Cuenca
Representante Legal	Eco. Jorge Eljuri
Cédula C.	010029842-1
Contador	Sr. Medardo Sanchez
Cédula C.	0100060052
T/C pendiente	-
Act. Fl. Pond. Pago	-
REI	10.809,38
Utilidad Ejercicio	Pérdida
Retenciones	203,16
Anticipos	49,70
IVA	2.249,95
ICC	182,30
Patentes	102,07
Capital en Giro	694,88
Supercias	463,26
Proble Urbano	2.620,71

Cuenca, 2001 Marzo 13

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

DE

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

Por el año 1999

CONTENIDO

- 1.- Dictamen**
- 2.- Estado de Situación**
- 3.- Estado de Resultados**
- 4.- Estado de flujos del efectivo**
- 5.- Estado de Evolución Patrimonial**
- 6.- Notas a los Estados Financieros**

Amable Quetzpac Hernández
CONTADOR PUBLICO
DIRECCION:
Edificio Alfa 3º Piso, Oficina "C"

A los señores miembros del Directorio y accionistas de Constructora San Jerónimo S. A.

En calidad de auditor independiente he intervenido el Estado de Situación, el Estado de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Evolución Patrimonial y el Estado de Flujos del Efectivo, preparados por el ejercicio de 1999.

La responsabilidad de los estados contables intervenidos pertenece a la administración de San Jerónimo, pues su obligación radica en expresar una opinión sobre los prenombrados estados financieros.

El examen se practicó de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, cuyo diseño comprende la aplicación de pruebas que permiten detectar con seguridad que los estados financieros contienen (o no) exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Al efecto, se ha comprobado que las cifras que constan en los referidos informes emanan de los respectivos registros contables. Por otro lado se ha comprobado también el cumplimiento de las disposiciones dictadas por la Dirección de Servicio de Rentas Internas (en la nota referente a situación Fiscal se especifica el cumplimiento tributario) y de la Superintendencia de Compañías.

En conclusión, opino que los informes financieros arriba citados, al haber sido formulados conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados, presentan razonablemente los resultados y la situación financiera de Constructora San Jerónimo S. A.

Atentamente,

CPA. AMABLE QUETZPAC H.
RNAE No 28

Cuenca, 2000 Marzo 24

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

BALANCE COMPARATIVO

PARA 1999

<u>PARTIDAS</u>	<u>BALANCE /98</u>	<u>%</u>	<u>BALANCE/99</u>	<u>%</u>	<u>VARIACION</u>
ACTIVO					
BANCOS			82.975.153	0.72	82.975.153
INVERSIONES	3.312.774.674	65.87	9.853.908.690	85.08	6.541.134.016
IMP. RTA. ANTICIP	7.558.482	0.15	7.558.482	0.07	0
CUENTAS X COBRAR	709.596.643	14.11	134.125.100	1.16	(575.471.535)
EDIFICIOS	1.004.094.515	19.97	1.569.777.333	13.55	565.682.818
DEP. ACUM.	(222.594.868)	(4.43)	(399.708.898)	(3.45)	(177.114.030)
TERRENOS	217.558.841	4.33	332.865.027	2.87	115.306.186
TOTAL ACTIVO	5.028.988.287	100.00	11.581.500.895	100.00	6.552.512.608
PASIVO Y CAPITAL					
DTS. X PAG. L.P.	1.992.000.000	39.61	12.445.306.050	107.46	10.453.306.050
IVA. X PAG.			156.400	0.00	156.400
PATRIMONIO					
CAPITAL	10.000.000	0.20	10.000.000	0.09	0
RESERVA LEGAL	9.938.043	0.20	9.938.043	0.09	0
RESERVA FACULTATI	82.038.914	1.63	82.038.914	0.71	0
RESERVA X REV. PA	3.617.142.640	71.93	6.095.838.631	52.63	2.478.695.991
PERDIDAS ANOS ANT	0	0.00	(1.414.374.888)	(12.21)	(1.414.374.888)
PERDIDAS EJERCICI	(682.131.310)	(13.56)	(5.647.402.255)	(48.76)	(4.965.270.945)
TOTAL PASIVO Y PA	5.028.988.287	100.00	11.581.500.895	100.00	6.552.512.608

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARATIVO

PARA 1999

PARTIDA	BALACE/98	INDICE	BALACE/99	INDICE
INGRESOS:				
ARRIENDOS	199.135.000	100.00	121.392.726	96.73
INTERESES GANADOS			1.565.186	1.27
TOTAL INGRESOS	199.135.000	100.00	122.957.912	100.00
EGRESOS				
SUELDOS	1.700.000	0.85	800.000	0.65
IMPUESTOS Y CONTR	21.666.499	10.88	78.005.665	63.44
DEPRECIACIONES	34.579.811	17.37	33.636.757	27.36
DIFERENCIAL CAMBI	654.000.000	328.42	5.191.141.050	4.221.89
INTERESES	169.320.000	85.03	464.736.250	382.84
OTROS			733.000	
1% ICC		0.00	1.305.445	1.06
TOTAL EGRESOS	881.266.310	442.55	5.770.360.167	4.697.23
PERDIDA NETA	(682.131.310)	(342.55)	(5.647.402.255)	(4.597.23)

COCONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.
PARA 1992

FLUJO DE EFEC EN ACTIV OPERAT	
UTILIDAD NETA	(5.047.402.255)
CUENTAS POR COBRAR	575.471.535
INVENTARIOS	
PROVEEDORES	
IMPUESTOS	160.400
DEPRECIACIONES	177.114.030
NETO DE OPERACIONES	(4.894.660.290)
FLUJO DE EFECT EN ACTIV INVER	
COMPRA DE MOBIL Y EQU	(600.000.004)
ACCIONES	(6.541.134.010)
NETO DE INVERSIONES	(7.222.123.020)
FLUJOS DE EFEC ACTIV DE FIN	
BANCOS	10.453.300.050
PERDIDAS	(732.243.578)
LARGO PLAZO	
RESERVAS	2.478.805.001
SUPERAVI	
NETO DE FINANCIAMIENTO	12.199.750.463
CAMBIO EN EL EFECTIVO	82.975.153
EFECTIVO INICIAL	
EFECTIVO ACTUAL	82.975.153

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

PARA 1992

<u>PARTIDAS</u>	<u>PATRIMONIO INICIAL</u>	<u>INCREM. O DECRE</u>	<u>PATRIMONIO FINAL</u>
CAPITAL	10.000.000	0	10.000.000
RESERVA LEGAL	9.938.043	0	9.938.043
RESERVA FACULTATIVA	82.038.914	0	82.038.914
RESERVA X REV. PAT.	3.617.142.640	2.478.695.991	6.095.838.631
PERDIDAS AÑOS ANTERI	(682.131.310)	(732.243.578)	(1.414.374.888)
PERDIDA DEL EJERCICI		(5.647.402.255)	(5.647.402.255)
	<u>3.036.988.287</u>	<u>(3.900.949.842)</u>	<u>(863.961.555)</u>

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

PRELIMINARES

Constructora San Jerónimo S. A. se funda en octubre de 1970, para dedicarse a la actividad de Bienes Raíces e inversiones. En el ejercicio auditado no tiene más ingresos que el arrendamiento de sus inmuebles.

PRACTICAS CONTABLES

La compañía ha confeccionado sus estados financieros conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados, basado en sus costos históricos y sus acumulaciones. En otro orden de cosas, dando atención a la Ley de Régimen Tributario Interno vigente desde 1991, se ha corregido todas las partidas no monetarias y patrimoniales, aplicando el índice dispuesto por la Dirección del Servicio de Rentas Internas, esto es el 53% anual.

Para preparar el estado de Flujos del Efectivo, se han observado como elementos de liquidez las partidas que fluctúan el vencimiento anual.

PRINCIPALES RUBROS DEL BALANCE

INVERSIONES

Constructora San Jerónimo S. A. posee inversiones en las siguientes compañías:

Banco del Austro	9.687'997.810
Fidasa	<u>165'210.880</u>
Total	<u>9.853'908.690</u>

IMPUESTO RENTA ANTICIPADO

El saldo de este rubro corresponde a los anticipos mínimos que la compañía tiene que satisfacer, en virtud de la Ley 51 reformada y adicionada por Imp. Rta. percibido, cuyo total refleja.

S/. 7'558.482

Esta cuenta tiene que liquidarse, pues es un "anticipo mínimo"

CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre la empresa registra en su activo circulante dos partidas por cobrar, que son:

Almacenes Juan Eljuri 134'125.108

PROPIEDADES

Esta sección del Balance comprende el activo fijo de Constructora San Gerónimo S. A., que luego de la corrección respectiva, expresan las siguientes cifras netas:

Edificios	1.170'068.935
Terrenos	<u>332'865.027</u>
Total	<u>1.502'933.962</u>

OBLIGACIONES

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

En el pasivo se presenta un préstamo a largo plazo en moneda extranjera, cuyo documento señala US. \$605.611,00, que corregidos a 99-12-31 representa S/. 12.445'306.05

PATRIMONIO

Finalmente se presenta el valor residual de Constructora San Gerónimo, cuya desagregación se refleja en el Estado de Evolución Patrimonial que forma parte de este informe, pero que en resumen se presenta así:

Capital	10'000.000
Reservas	<u>6.187'815.588</u>
Total	6.197'815.588
Menor: Pérd. Acum.	<u>7.061'777.141</u>
Detrimento Patrimonial	<u>863'961.555</u>

CONDICION FISCAL

La compañía ha sido intervenida fiscalmente hasta el ejercicio de 1989. Posteriormente ha sido notificada pero no se ha llegado a levantar acta alguna.

Por otro lado, se han cumplido con todas las obligaciones que contempla la Ley de Régimen Tributario Interno en lo que a actuaciones y declaraciones se refiere. Sin embargo, por no existir resultados positivos no se ha pagado Impuesto a la Renta.

CONTINGENCIAS

Constructora San Gerónimo S. A. no sufre contingencia alguna. Sus recursos y obligaciones son completamente definidos.

EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de elaboración del presente informe, la compañía no ha percibido ningún acontecimiento que afecte el normal desenvolvimiento de las operaciones, conforme al informe de sus administradores.

Cuenca, 2000 Marzo 24