

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2005 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, 19 de Mayo del 2006.

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 2005 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en la Posición Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra Auditoría

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y efectuada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basado en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia 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 efectuamos 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 2005, 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 JERONIMO S.A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2004 - 2005

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	
ACTIVO	<u>2.724.661,77</u>	<u>2.781.062,77</u>	
ACTIVO CORRIENTE	<u>31.258,79</u>	<u>35.246,20</u>	
Caja y Bancos	4.513,55	4.067,23	3
Cuentas por Cobrar	25.810,94	30.928,97	4
Impuestos Anticipados	934,30	250,00	5
ACTIVO FIJO	<u>1.210.166,67</u>	<u>2.340.180,26</u>	6
Terrenos	267.383,67	267.383,67	
Edificios	1.048.271,84	2.125.871,84	
Dep. Ac. Act. Fijo	-105.488,84	-53.075,25	
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>1.483.236,31</u>	<u>405.636,31</u>	7
Inversiones	1.483.236,31	405.636,31	

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2004 - 2005
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	
PASIVOS	<u>3.254.827,95</u>	<u>2.976.585,81</u>	
PASIVO CORRIENTE	<u>305.606,90</u>	<u>27.364,76</u>	
Cuentas por Pagar	305.331,50	27.280,34	8
Impuesto por Pagar	275,40	84,42	9
PASIVO NO CORRIENTE	<u>2.949.221,05</u>	<u>2.949.221,05</u>	10
Documentos por Pagar (Prov. Ext.)	2.949.221,05	2.949.221,05	
PATRIMONIO	<u>-530.166,18</u>	<u>-195.523,04</u>	11
Capital	2.000,00	2.000,00	
Reserva Legal	397,52	397,52	
Reserva Facultativa y Estatutaria	3.281,56	3.281,56	
Reserva de Capital	289.944,21	289.944,21	
Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores	-491.146,33	-470.301,43	
Pérdida del Ejercicio	-334.643,14	-20.844,90	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2.724.661,77</u>	<u>2.781.062,77</u>	

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADO COMPARATIVO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS	<u>70.135,80</u>	<u>65.274,72</u>
Arriendos 12%	65.105,80	63.474,72
Arriendos 0%	5.030,00	1.800,00
COSTOS Y GASTOS	<u>404.778,94</u>	<u>86.119,62</u>
Impuestos y Contribuciones	11.182,98	5.426,70
Depreciación de Activos Fijos	52.413,59	6.293,60
Intereses Pagaados al Exterior	327.559,03	66.059,03
Otros Gastos	13.623,34	8.340,29
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>-334.643,14</u>	<u>-20.844,90</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (Expresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVAS			UTIL. (PERDIDA) EJ. ANTERIORES	Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado	Legal	Facultativa	De Capital	Pérdidas Acumuladas		
Saldo a Diciembre 31 del 2004	2.000,00	397,52	3.281,56	289.944,21	-470.301,43	-20.844,90	-195.523,04
Movimientos 2005							0,00
Transferencia del Resultado 2004					-20.844,90	20.844,90	0,00
Resultado del Ejercicio						-334.643,14	-334.643,14
Saldo al Diciembre 31 del 2005	2.000,00	397,52	3.281,56	289.944,21	-491.146,33	-334.643,14	-530.166,18

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación		
Efectivo recibido de clientes	75.253,83	
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		75.253,83
Efectivo pagado a proveedores y empleados	252.751,52	
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>-74.807,51</u>
Flujo Neto en actividades de operación		<u>446,32</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		446,32
Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.		<u>4.067,23</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.		<u><u>4.513,55</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
 (Expresado en US dólares)

(Continuación)

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

Utilidad (Pérdida)		-334.643,14
Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo		
Depreciación	52.413,59	
		52.413,59
Efectivo Proveniente de Actividades de Operación		-282.229,55
Variación en Activos y Pasivos Corrientes		
Cuentas por Cobrar	5.118,03	
Impuestos Anticipados	-684,30	
Cuentas por Pagar	278.051,16	
Impuestos por Pagar	190,98	
Efectivo Utilizado en Operaciones		282.675,87
EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		446,32

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(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**

A) 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.

B) Cuentas y Documentos por Cobrar.

El saldo de este rubro representa las facturas pendientes de cobro, préstamos a empleados y otros conceptos, no incluye provisión para cuentas dudosas.

C) Inventarios.

Por ser la actividad principal el servicio de arrendamiento de predios urbanos la empresa no mantiene bienes inventariables.

D) 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.

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

E) Participación a Trabajadores

Se registra con cargo a los resultados del año en que se causa por una cifra equivalente al 15% de la utilidad antes de considerar otras deducciones.

F) Impuesto a la Renta

Se aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable.

NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La cuenta Caja - Bancos al 31 de Diciembre del 2005 presenta el siguiente saldo:

Caja-Banco	
Bancos	<u>4.513,55</u>
Total Caja-Bancos	<u><u>4.513,55</u></u>

NOTA No. 4.- CUENTAS POR COBRAR

En este rubro al 31 de Diciembre de 2005 registra el siguiente saldo::

Cuentas por Cobrar	<u><u>25.810,94</u></u>
--------------------	-------------------------

NOTA No. 5.- IMPUESTOS CRÉDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2005 este rubro presenta saldo de \$934,30, por los siguientes conceptos:

Cr. Trib. Años Ant. I. Renta	250,00
Cr. Trib. Años Corrente. I. Renta	<u>684,30</u>
Suman	<u><u>934,30</u></u>

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

NOTA No. 6.- ACTIVO FIJO

El siguiente es un detalle de las propiedades Al 31 de Diciembre del 2005:

Terrenos	267.383,67
Edificios	<u>1.048.271,84</u>
Suman	1.315.655,51
(-) Dep. Acumuladas	<u>-105.488,84</u>
Total Activo Fijo Neto	<u><u>1.210.166,67</u></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:

Edificios	5%
Los Terrenos no se deprecian	

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

Saldo al 31 de diciembre del 2005	2.340.180,26
Más (Menos)	
¹⁾ Disposiciones	-1.077.600,00
Depreciación del año	<u>-52.413,59</u>
Saldo Activos Fijos al 31 de Diciembre del 2005	<u><u>1.210.166,67</u></u>

¹⁾ Propiedad entregada como inversión en Necointelg S.A.

NOTA No. 7.- ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2005, por Inversiones la empresa presenta un saldo de \$1.483.236,31, y registra el siguiente movimiento en el presente ejercicio:

INVERSIONES	
Saldo al 1 de enero del 2005	405.636,31
Inversión en Necointelg S.A.	<u>1.077.600,00</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u><u>1.483.236,31</u></u>

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

NOTA No. 8.- CUENTAS POR PAGAR

El saldo de este rubro, al 31 de Diciembre del 2005 fue:

Proveedores Locales	305.331,50
Total	<u>305.331,50</u>

NOTA No. 9.- IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2005, los saldos de las obligaciones son los siguientes:

Impuestos por Pagar	
Iva por Pagar	<u>275,40</u>
Total	<u>275,40</u>

NOTA No. 10.- PASIVO NO CORRIENTE

La empresa presenta el siguiente saldo en los pasivos a largo plazo al 31 de diciembre del 2005:

Documentos por Pagar	<u>2.949.221,05</u>
----------------------	---------------------

NOTA No. 11.- PATRIMONIO.

Capital Social.- El Capital de la compañía, al 31 de diciembre del 2005, se mantiene en \$2.000,00

Reservas.- Al 31 de diciembre del 2005, esta cuenta presenta los siguientes saldos:

Reserva Legal	397,52
Reserva Facultativa y Estatutaria	3.281,56
Reserva de Capital	<u>289.944,21</u>
Total Reservas	<u>293.623,29</u>

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Resultados Acumulados Años Anteriores.- En el año 2005, esta cuenta registra un saldo de \$491,164,33, correspondiente a Pérdidas de años anteriores, y registra el siguiente movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2005	470.301,43
+Resultado del 2004	<u>20.844,90</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	<u><u>491.146,33</u></u>

Resultado del Ejercicio 2005 .- Al 31 de Diciembre del 2005 esta cuenta registra un saldo de \$334,643,14 que corresponde a la pérdida del ejercicio auditado.

NOTA No. 12.- 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. 13.- RECLASIFICACIONES

Con el fin de facilitar la comparación de los estados financieros algunos rubros y cifras de estos estados, han sido reclasificados.

NOTA No. 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2005, no han ocurrido eventos o circunstancias que pudieran modificar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.