

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

Guayaquil, 4 de Junio del 2008.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de
CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.

He auditado el Balance General de CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A. al 31 de Diciembre de 2007 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. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en los que está basado esta Auditoría.

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría 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 exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen, basado en pruebas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, 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 realicé 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 JERONIMO S.A. al 31 de Diciembre de 2007, 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.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2007	2006	
ACTIVO	<u>3,016,398.33</u>	<u>2,677,720.33</u>	
ACTIVO CORRIENTE	<u>50,103.70</u>	<u>36,730.95</u>	
Bancos	36,914.60	13,469.18	3
Cuentas por Cobrar	10,539.00	21,812.32	4
Impuestos Anticipados	2,650.10	1,449.45	5
ACTIVO FIJO	<u>1,483,058.32</u>	<u>1,157,753.07</u>	6
Terrenos	267,383.67	267,383.67	
Edificios	1,425,990.69	1,048,271.84	
(-)Dep. Ac. Act. Fijo	-210,316.04	-157,902.44	
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>1,483,236.31</u>	<u>1,483,236.31</u>	7
Inversiones	1,483,236.31	1,483,236.31	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2007	2006	
PASIVOS	<u>4,217,845.98</u>	<u>3,542,441.36</u>	
PASIVO CORRIENTE	<u>868,624.93</u>	<u>593,220.31</u>	
Cuentas por Pagar	868,112.59	592,817.17	8
Impuesto por Pagar	<u>512.34</u>	<u>403.14</u>	9
IVA	512.34	403.14	
PASIVO NO CORRIENTE	<u>3,349,221.05</u>	<u>2,949,221.05</u>	
Documentos por Pagar	3,349,221.05	2,949,221.05	10
PATRIMONIO	<u>-1,201,447.65</u>	<u>-864,721.03</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	7,473.12	7,473.12	
Pérdidas Acumuladas	-877,873.23	-543,318.38	
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-336,726.62	-334,554.85	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>3,016,398.33</u>	<u>2,677,720.33</u>	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
 (Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS	<u>61,700.00</u>	<u>54,185.00</u>
Arriendos 12%	61,700.00	54,185.00
COSTOS Y GASTOS	<u>402,826.62</u>	<u>391,969.85</u>
Impuestos y Contribuciones	11,243.72	10,413.84
Depreciación de Activos Fijos	52,413.60	52,413.60
Intereses Pagados al Exterior	335,719.35	327,559.03
Otros Gastos	3,449.95	1,583.38
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u><u>-341,126.62</u></u>	<u><u>-337,784.85</u></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 2007
 (Expresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL		RESERVAS				RESULTADOS ACUMULADOS EJERC. ANTERIORES		Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado	Total	Legal	Facultativa	De Capital	Total	Pérdidas Acumuladas	Total		
Saldo a Enero 1 del 2007	2,000.00		397.52	3,281.56	7,473.12	11,152.20	-543,318.38	-543,318.38	-334,554.85	-864,721.03
Transferencia del Resultado 2006						0.00	-334,554.85	-334,554.85	334,554.85	0.00
Resultado del Ejercicio						0.00		0.00	-336,726.62	-336,726.62
Saldo a Diciembre 31 del 2007	2,000.00		397.52	3,281.56	7,473.12	11,152.20	-877,873.23	-877,873.23	-336,726.62	-1,201,447.65

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 2007
(Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación

Efectivo recibido de clientes	<u>77,373.32</u>	
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		77,373.32
Efectivo pagado a prov. y empleados	<u>-76,209.05</u>	
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>-76,209.05</u>
Flujo Neto en actividades de operación		1,164.27

Flujo Neto de efectivo en Actividades de Inversión

Compra de activos fijos Tangibles	<u>-377,718.85</u>	
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión		-377,718.85

Flujo Neto de efectivo en actividades de financiación

Producto Aportes futuras capitalizaciones	<u>400,000.00</u>	
Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiación		<u>400,000.00</u>

Aumento (disminución) neto en el efectivo		23,445.42
Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.		<u>13,469.18</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.		<u><u>36,914.60</u></u>

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Continuación)

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

Utilidad (Pérdida) -336,726.62

Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo

Depreciación 52,413.60
52,413.60

Efectivo Proveniente de Actividades de Operación -284,313.02

Variación en Activos y Pasivos Corrientes

Cuentas por Cobrar 11,273.32
Impuestos Anticipados -1,200.65
Cuentas por Pagar 275,295.42
Impuestos por Pagar 109.20
Efectivo Utilizado en Operaciones 285,477.29

EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN 1,164.27

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(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

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.ICL.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.

Caja y Bancos

Constituyen movimientos de efectivo, depósitos en bancos fácilmente convertibles en montos reconocidos de caja.

Cuentas por Cobrar

El saldo de este rubro representa facturas pendientes de cobro, créditos a corto plazo, generalmente hasta 30 días, y no incluye provisión para cuentas dudosas.

Otras Cuentas por Cobrar

Corresponde a los deudores por préstamos y anticipos a empleados y obreros, anticipos a proveedores, respaldados por los documentos suscritos entre las partes.

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

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.

Cuentas por Pagar

Son obligaciones por compras de bienes y servicios que, generalmente, tienen vencimiento de hasta 30 días posteriores a la fecha de recepción del comprobante de transferencia.

Otras Cuentas por Pagar

Son obligaciones por compra de bienes y servicios con vencimientos de hasta 30 días, y aquellas que se originan en normas tributarias, laborales, etc., excepto proveedores de bienes y servicios relacionados con las operaciones del negocio así como la provisión de los intereses vencidos.

Documentos por Pagar

Son operaciones de crédito de largo plazo con instituciones financieras locales y del exterior, esta últimas son registradas en el Banco Central cuando se suscriben las obligaciones.

Beneficios Sociales

Son reconocidos cuando nace la obligación de la empresa en virtud de las normas legales vigentes o acuerdos contractuales, y registrados en el tiempo y fecha que en ellas se indican.

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 del ejercicio.

Impuesto a la Renta

Se aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable, después de la conciliación tributaria.

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

Reconocimiento de los Gastos

Los gastos son reconocidos en el ejercicio en que se devengan.

Criterio de Empresa en Marcha

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2007 han sido preparados sobre la base de Principios de Contabilidad aplicables a un negocio en marcha, en consecuencia, dichos estados financieros no reflejan el efecto de ajustes que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se viera obligada a realizar sus activos y liquidar sus obligaciones en forma diferente al curso normal de sus operaciones y por montos diferentes a los reflejados en los Estados Financieros.

NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es un detalle de la cuenta Bancos, al 31 de diciembre.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bancos	36,914.60	13,469.18
Total	<u>36,914.60</u>	<u>13,469.18</u>

NOTA No. 4.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre, el saldo de este rubro se muestra a continuación

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	10,539.00	21,812.32
Total	<u>10,539.00</u>	<u>21,812.32</u>

NOTA No. 5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de este rubro, al 31 de diciembre, incluye los siguientes valores:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impuestos A la Renta	2,650.10	1,449.45
Total	<u>2,650.10</u>	<u>1,449.45</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.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Terrenos	267,383.67	267,383.67
Edificios	1,425,990.69	1,048,271.84
Suman	<u>1,693,374.36</u>	<u>1,315,655.51</u>
(-) Depreciaciones Acumuladas	-210,316.04	-157,902.44
Total Activo Fijo Neto	<u><u>1,483,058.32</u></u>	<u><u>1,157,753.07</u></u>

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al 1 de Enero	1,157,753.07	1,210,166.67
Más (Menos)		
Adiciones, neto por compras 2007	377,718.85	
Depreciación del año	-52,413.60	-52,413.60
Saldo al 31 de Diciembre	<u><u>1,483,058.32</u></u>	<u><u>1,157,753.07</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:

	% Dep.	% Dep.
Edificios	5.00%	5.00%

NOTA No.7.- ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2007, las inversiones a largo plazo no han tenido variaciones y mantienen el siguiente saldo:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inversiones	1,483,236.31	1,483,236.31
Total	<u><u>1,483,236.31</u></u>	<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 Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre corresponde a Proveedores e incluye provisión de intereses vencidos sobre préstamos externos..

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas por Pagar	868,112.59	592,817.17
Total	<u>868,112.59</u>	<u>592,817.17</u>

NOTA No. 9.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre, este rubro registra los saldos siguientes:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impuestos por Pagar		
IVA	512.34	403.14
Total	<u>512.34</u>	<u>403.14</u>

NOTA No. 10.- Documentos por Pagar

Documentos por Pagar registra obligaciones pendientes de pago a Proveedores del Exterior, y al 31 de diciembre del 2007 presenta el siguiente saldo:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Documentos por Pagar	3,349,221.05	2,949,221.05
Total	<u>3,349,221.05</u>	<u>2,949,221.05</u>

NOTA No. 11.- PATRIMONIO

Capital Social.- El Capital social de la compañía es de \$ 2.000,00. al 31 de Diciembre del 2007

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

Reservas.- Al 31 de diciembre del 2007, esta cuenta presenta los siguientes saldos:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Reserva Legal	397.52	397.52
Reserva Facultativa y Estatutaria	3,281.56	3,281.56
Reserva de Capital	7,473.12	7,473.12
Total Reservas	<u>11,152.20</u>	<u>11,152.20</u>

Resultados Acumulados Años Anteriores.- En el año 2007, esta cuenta registra un saldo negativo de \$-877.873,23 de Pérdidas Acumuladas, luego del siguiente movimiento.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Pérdidas Ejerc. Anteriores		
Saldo al 1 de enero	-543,318.38	-491,146.33
Transferencia Resultado	-334,554.85	-334,643.14
Amortización de Pérdidas	0	282,471.09
Total	<u>-877,873.23</u>	<u>-543,318.38</u>

Resultado del Ejercicio.- Al 31 de Diciembre del 2007 esta cuenta registra un saldo de \$-336.726,62 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.

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

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 POSTERIORES

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados Financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2007, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.