

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JARRÍN  
DUEÑAS S.A., JARDUSA**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**EJERCICIO FINANCIERO DEL 2001**



## **INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

### **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JARRÍN DUEÑAS S.A., JARDUSA**

#### **EJERCICIO FINANCIERO DEL 2001**

| <b>CONTENIDO</b>                               | <b>PAG.</b> |
|------------------------------------------------|-------------|
| INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE              | 1           |
| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA                 | 2           |
| ESTADO DE RESULTADOS                           | 3           |
| ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS | 4           |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO                   | 5           |
| NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS                | 6 – 8       |



**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JARRÍN DUEÑAS S.A., JARDUSA**

- 1.- He auditado el Balance General adjunto de Constructora e Inmobiliaria Jarrín Dueñas S.A., JARDUSA, al 31 de Diciembre del 2001 y, los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y los Flujos de Efectivo por el Año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros en base a mi Auditoria.
- 2.- Mi Auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas Normas requieren que la Auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener una certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una Auditoria incluye el examen a base de pruebas, de la evidencia que soporte las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Considero que mi Auditoria provee una base razonable para mi opinión.
- 3.- En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de Constructora e Inmobiliaria Jarrín Dueñas S.A., JARDUSA, al 31 de Diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones y, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificadas en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Guayaquil, 4 de Diciembre del 2002

Atentamente

  
Econ. Carlos Crespo Vimos  
Auditor Externo  
C.P.A. #10784  
SC-RNAE #124



**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JARRIN DUEÑAS S.A., JARDUSA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Nota #1)**  
**Al 31 de Diciembre del 2001**  
**En US dólares**

**ACTIVOS**

**Corrientes**

|               |       |
|---------------|-------|
| Caja y Bancos | 248.- |
|---------------|-------|

**Fijos (Nota #4)**

|         |          |
|---------|----------|
| Terreno | 67.804.- |
|---------|----------|

|          |           |
|----------|-----------|
| Edificio | 805.881.- |
|----------|-----------|

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Muebles y Enseres | 2.612.- |
|-------------------|---------|

|  |           |
|--|-----------|
|  | 876.097.- |
|--|-----------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| (-) Depreciación Acumulada | <187.799.-> |
|----------------------------|-------------|

|  |           |
|--|-----------|
|  | 688.298.- |
|--|-----------|

**Diferidos**

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Intereses por Pagar (Nota #5) | 253.912.- |
|-------------------------------|-----------|

|               |           |
|---------------|-----------|
| Total Activos | 942.458.- |
|---------------|-----------|

**PASIVOS**

**Corto Plazo**

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Préstamos Bancarios (Nota #6) | 680.225.- |
|-------------------------------|-----------|

|                  |          |
|------------------|----------|
| Otros Acreedores | 38.550.- |
|------------------|----------|

|  |           |
|--|-----------|
|  | 718.775.- |
|--|-----------|

**PATRIMONIO**

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Capital Social (Nota #7) | 400.- |
|--------------------------|-------|

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Reserva Legal (Nota #8) | -.- |
|-------------------------|-----|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Reserva de Capital | 462.865.- |
|--------------------|-----------|

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Utilidad (Pérdida) Ejercicios Anteriores | <214.253.-> |
|------------------------------------------|-------------|

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio | <25.329.-> |
|---------------------------------------|------------|

|  |           |
|--|-----------|
|  | 223.683.- |
|--|-----------|

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Total Pasivos y Patrimonio | 942.458.- |
|----------------------------|-----------|

Las Notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros



**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JARRIN DUEÑAS S.A., JARDUSA**  
**ESTADO DE RESULTADOS (Nota #1)**  
Hasta el 31 de Diciembre del 2001  
En US dólares

**INGRESOS**

Arriendos

13.500.-

**GASTOS**

Administrativos

<21.575.->

Financieros

<17.254.->

<38.829.->

Utilidad (Pérdida) Antes Reparto e Impuestos

<25.329.->

(-) 15% Utilidades Trabajadores (Nota #2)

-.-

Utilidad (Pérdida) Antes Impuesto Renta Cia

<25.329.->

(-) 25% Impuesto Renta Compañía (Nota #3)

-.-

Utilidad (Pérdida) Neta

<25.329.->

**Las Notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros**



**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JARRIN DUEÑAS S.A., JARDUSA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
 Por el Año terminado el 31 de Diciembre del 2001  
 En US dólares

|                                          |                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>CAPITAL SOCIAL</b>                    |                                 |
| Saldo al Inicio y Fin de Año             | <u><u>400.-</u></u>             |
| <br><b>RESERVA LEGAL</b>                 |                                 |
| Saldo al Inicio y Fin de Año             | <u><u>-.-</u></u>               |
| <br><b>RESERVA DE CAPITAL</b>            |                                 |
| Saldo al Inicio y Fin de Año             | <u><u>462.865.-</u></u>         |
| <br><b>UTILIDAD (Pérdida) ACUMULADA</b>  |                                 |
| Saldo al Inicio Ejercicio                | <214.253.->                     |
| Pérdida Presente Ejercicios              | <25.329.->                      |
| Saldo a Dic. 31/2001                     | <u><u>&lt;239.582.-&gt;</u></u> |
| <br><b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b> |                                 |
| Saldo al Inicio del Año                  | 249.012.-                       |
| Pérdida Presente Ejercicio               | <25.329.->                      |
|                                          | <u><u>223.683.-</u></u>         |



**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JARRIN DUEÑAS S.A., JARDUSA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
Año terminado al 31 de Diciembre del 2001  
En US dólares

**ACTIVIDADES OPERATIVAS**  
Pérdida Neta

<25.329.->

**OTRAS ADICIONES (Orígenes de Efectivo)**

Incremento Depreciaciones

13.102.-

Incremento Documento por Pagar

253.912.-

Incremento Otros Acreedores

15.087.-

256.772.-

**SUBSTRACCIONES (Aplicaciones de Efectivo)**

Incremento Diferidos

<253.912.->

Flujo Neto de Efectivo Proveniente Operaciones

2.860.-

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN A LARGO PLAZO**

Incremento Activos Fijos

<2.612.->

Aumento (Disminución) Neta en Cuentas Efectivo

248.-

Efectivo al Inicio del Año

-.-

Efectivo al Final del Año

248.-



**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JARRÍN DUEÑAS S.A., JARDUSA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

Constructora e Inmobiliaria Jarrín Dueñas S.A., JARDUSA, es una Compañía constituida en Guayaquil – Ecuador desde 1983; con el objeto de dedicarse a la construcción, manejo y administración de inmuebles urbanos y rurales. Así como también a otras actividades propias del giro del negocio.

**NOTA #1: Políticas Contables Significativas**

La Compañía mantiene sus registros contables, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador; las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación de los Estados Financieros.

**BASES PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2001, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; así como también muestran la Situación Financiera y Resultados de la gestión de la Compañía en US dólares. Según lo dispuesto para el Ejercicio Financiero del 2000, en NEC #17 “Conversión de Estados Financieros para Efectos de aplicar el Esquema de Dolarización”

**INGRESOS Y EGRESOS**

Los Ingresos generados por la Compañía para el presente ejercicio, se originan por los arriendos de inmuebles.

Los Egresos se originan por los gastos administrativos y Financieros incurridos para mantener la operatividad de la Compañía.

Tanto los Ingresos como los Egresos, se registran cuando se realizan o causan respectivamente.

**ACTIVOS FIJOS**

Están registrados al costo de adquisición ajustados de acuerdo a lo dispuesto en la NEC #17, en el Ejercicio Financiero del 2000. los cuales se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de Vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales.

| ACTIVOS           | PORCENTAJE |
|-------------------|------------|
| Edificios         | 5%         |
| Muebles y Enseres | 10%        |

La Depreciación acumulada se mantiene en sus respectivas cuentas hasta el retiro o venta de los activos y, cualquier pérdida o ganancia se registra en los resultados de ejercicio.



**NOTA #2: Participación Utilidades Trabajadores**

Según disposiciones de la Legislación Laboral en vigencia, la Compañía reconoce a sus trabajadores el 15% de la Utilidades Gravables Anuales, computadas antes de efectuar las deducciones de esa participación. Para el Ejercicio Financiero del 2001, la Compañía no pudo efectuar esta provisión por ser los resultados de su gestión negativos.

**NOTA #3: Impuesto a la Renta**

La Compañía reserva para cumplir con sus obligaciones fiscales, los montos resultantes de aplicar los porcentajes establecidos por las Leyes Tributarias que, para el caso del Ejercicio Financiero del 2001 equivale al 25% sobre las utilidades a distribuirse. Pero la compañía no pudo efectuar esta provisión, por ser los resultados de su gestión negativos.

**NOTA #4: Activos Fijos**

Las Variaciones registradas en los Activos Fijos, durante el Ejercicio Financiero del 2001; como se muestra a continuación:

| <b>ACTIVOS FIJOS</b>           |                                 |                                     |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| <b>A Diciembre 31 del 2001</b> |                                 |                                     |                                 |
| <b>En US Dólares</b>           |                                 |                                     |                                 |
| <b>Activos</b>                 | <b>Saldo a<br/>Dic. 31/2000</b> | <b>Aumentos<br/>(Disminuciones)</b> | <b>Saldo a<br/>Dic. 31/2001</b> |
| 1.- Terreno                    | 67.804.-                        | .-                                  | 67.804.-                        |
| 2.-Edificio                    | 805.681.-                       | .-                                  | 805.681.-                       |
| 3.- Muebles y Enseres          | .-                              | 2.612.-                             | 2.612.-                         |
|                                | 873.485.-                       | 2.612.-                             | 876.097.-                       |
| (-) Depreciación Acumulada     | <174.697.->                     | <13.102.->                          | <187.799.->                     |
|                                | 698.788.-                       | <10.490.->                          | 688.298.-                       |

**NOTA #5: Diferidos: Intereses por Pagar**

El Monto registrado por 253.912.- US Dólares, es producto de intereses vencidos por la obligación que mantiene la Compañía con el Filanbanco, los mismos que se amortizan gradualmente.

**NOTA #6: Préstamos Bancarios**

Registra las Obligaciones Vencidas que mantiene la Compañía por Préstamos concedidos por Filanbanco; por 680.225.- US dólares incluido intereses. Estas obligaciones están garantizadas por el terreno y edificio propiedad de la Compañía; a la fecha de este Informe, la Compañía esta refinanciando sus obligaciones acogándose al decreto #2281 publicado en el RO#507 de Febrero 1 del 2002, que norma la operatividad y procedimientos aplicables para la reestructuración y funcionamiento del comité de acreedores – deudores.

**NOTA #7: Capital Social**

La Compañía a Dic. 31/2001, aun no ha efectuado el aumento de Capital a los 800.- US dólares (ochocientos 00/100 US dólares), según lo dispuesto para las compañías anónimas en la Resolución N° 01.QIJ.016 de la Superintendencia de Compañías (R.O.#483 de Dic. 28/2001); cuyo nuevo plazo vence el 31 de Diciembre del 2002.



**NOTA #8: Reserva Legal**

Según la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la Utilidad Neta del año como provisión para la Reserva Legal hasta que su saldo alcance el 50% del Capital suscrito. La Reserva Legal no puede distribuirse en efectivo, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. La Compañía al mostrar resultados negativos en su gestión para el Ejercicio Financiero del 2001; no pudo realizar esta provisión.

**EVENTOS SUBSECUENTES**

El País mantiene una recesión económica, motivada por el deterioro de los principales sectores productivos del País; lo que hace que no sea posible establecer integralmente los efectos de estas situaciones sobre la evolución futura de la Economía Nacional, y las consecuencias sobre la deteriorada posición Financiera de la Compañía, y los resultados de sus operaciones futuras.