
INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
JUNTO AL DICTAMEN DEL AUDITOR

31 MAY 1993



INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

	Pag. #
Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros:	
Balance General - Activos	2
- Pasivos y Patrimonio	3
Estado de Pérdidas y Ganancias	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Cambios en la Situación Financiera	6
Notas a los Estados Financieros	7/15



Edin Mantilla Castillo

Auditor Externo SC-RNAE 027

Casilla 7467

Teléfono: 306247

Guayaquil - Ecuador

10 de Mayo de 1993

Informe del Auditor Independiente

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

He auditado el balance general adjunto de la compañía INMOBILIARIA JUEDRO S.A., al 31 de diciembre de 1992, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos cambios financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones de los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creo que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA JUEDRO S.A., al 31 de diciembre de 1992, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Tal como lo anoto en los estados financieros, en 1991 el método de reconocimiento parcial de los efectos de la inflación a través de la revalorización de activos fijos fue cambiado por el sistema de corrección monetaria, de conformidad con el Decreto Ejecutivo 2959 de diciembre de 1991.

Atentamente,

Edin Mantilla C.

cpa 1755 sc-rnae 027

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
ACTIVOS

(Expresado en Sucres)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	651.707
Cuentas y documentos por cobrar	1.040.887
Pagos anticipados	45.966

TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.738.560
	=====

PROPIEDADES. PLANTA Y EQUIPOS:

Bienes depreciables	338.903.046
Bienes no depreciables	363.183.029

TOTAL COSTO	702.086.075

Revalorización de Activos Fijo	188.312.068
Activos s/g. Corrección Monetaria	245.416.241

TOTAL ACTIVO	1.135.814.384
	=====

Menos:

Depreciación acumulada-costo	(18.412.128)
Depreciación acumulada-revalorización	(9.827.773)
Depreciación s/g. Corrección Monetaria	(18.382.719)

TOTAL DEPRECIACION	(46.622.620)
	=====

PROPIEDADES. PLANTA Y EQUIPOS. NETO	1.089.191.764
	=====

CARGOS DIFERIDOS	3.463.503

TOTAL ACTIVOS	1.094.393.827
	=====

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
PASIVOS Y PATRIMONIO

(Expresado en Sucres)

PASIVO CORRIENTE:

Deudas bancarias y financieras	6.185.419
Cuentas y documentos por pagar	8.507.719
Pasivos acumulados	132.380
Impuestos diversos	92.736
Compañías afiliadas y asociadas	1.936.784

TOTAL PASIVO CORRIENTE	16.855.038
	=====

PASIVO NO CORRIENTE:

Deudas a largo plazo	936.825.907
	=====

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	3.000.000
Reserva legal	30.741
Reserva facultativa	111.519
Reserva revalorización patrimonial	137.570.622
Pérdida del ejercicio	(43.600.456)
Transf.de Revalor.Patrim. para conjugar pérdidas	43.600.456

TOTAL PATRIMONIO	140.712.882
	=====
 TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	 1.094.393.827
	=====

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

(Expresado en Sucres)

ARRIENDOS	10.764.000
Menos:	
Gastos Administrativo	(30.785.276)

	20.021.276
 OTROS GASTOS (INGRESOS):	
Gastos Financieros	23.578.153
Otros gastos (ingresos), neto	1.027

 PERDIDA DEL EJERCICIO	(43.600.456)
	=====

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

(Expresado en Sucres)

	capital social	reserva legal	reserva facultat.	superávit patrimonial	pérdida acumulada	balance
Saldo al 31 de diciembre de 1991	3.000.000	30.741	111.519	184.779.573	(1.801.834)	186.119.999
Transf. para conjugar pérdida 1992	-	-	-	(43.600.456)	43.600.456	-
Transferencia por ajustes						
Ajuste	-	-	-	(1.801.834)	-	(1.801.834)
Gastos Municipales 83/90	-	-	-	(1.101.924)	-	(1.101.924)
Corrección Monetaria	-	-	-	(1.855.211)	-	(1.855.211)
Depreciación Edificio	-	-	-	(857.116)	-	(857.116)
Transferencia por ajuste	-	-	-	-	1.801.834	1.801.834
Reexpresión Monetaria	-	-	-	2.007.590	-	2.007.590
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(43.600.456)	(43.600.456)
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre de 1992	3.000.000	30.741	111.519	137.570.622	-.-	140.712.882
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

(Expresado en Sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones

- Gastos que no requieren desembolso de capital de trabajo:

a) Depreciación, neta (344.816.509)

(344.816.509)

Deudas a largo plazo

433.212.798

Pérdidas anteriores

1.801.836

90.198.125

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Activos no depreciables

39.898.120

Activos depreciables

(118.259.041)

Cargos diferidos

(3.433.503)

(81.794.424)

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO

8.403.701

=====

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

AUMENTO (DISMINUCION):

Caja y bancos

(760.483)

Cuentas y documentos por cobrar

1.016.743

Pagos anticipados

17.919

Deudas bancarias y financieras a c/P

2.995.341

Cuentas y documentos por pagar

5.164.515

Pasivos acumulados

(39.394)

Compañías afiliadas

(14.900)

Impuestos diversos

23.960

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO

8.403.701

=====

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

(Expresado en Sucres)

1 - OBJETIVO DE LA COMPANIA:

Constitución

La compañía INMOBILIARIA JUEDRO S.A., se constituyó en Diciembre de 1983 con un capital social de S/500.000. luego en Diciembre de 1989 aumentó su capital a S/3.000.000.

A continuación detallo la nómina de los accionistas actuales:

Julio Aguirre Román	960.000.
Juan Eduardo Aguirre Román	960.000.
Roberto Aguirre Román	960.000.
Agusto Aguirre Román	60.000.
Blas R. Gaitan Parra	60.000.

	3.000.000
	=====

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

A continuación resumo las principales políticas contables y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a los principios contables generalmente aceptados en el Ecuador, emitidos por la superintendencia de Compañías.

- a) **PROPIEDADES:** Las propiedades, están registrados al costo de adquisición y de construcción más el saldo de revalorizaciones correspondientes a años anteriores.

Las mejoras y renovaciones se cargan a la cuenta de propiedades, mientras que los reemplazos, reparaciones, mantenimientos y otros conceptos que no extiendan la vida útil de los activos se cargan a la cuenta de gastos cuando se incurren.

- b) **DEPRECIACION:** La depreciación ha sido calculada bajo el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados y utilizando los siguientes porcentajes:

Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%

- c) **CORRECCION MONETARIA INTEGRAL:** De acuerdo al Art.22 de la Ley 056 de Régimen Tributario Interno publicado en el Reg. Oficial No. 341 del 22 de diciembre de 1989, la compañía aplica en forma gradual el Sistema de Corrección Monetaria Integral, el índice de inflación correspondiente al período de conformidad con el Reglamento de Aplicación emitido mediante Decreto No. 2959 de diciembre 31 de 1991.- En el presente ejercicio el índice inflacionario es del 63.9%.

3 - CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de la cuenta de caja y bancos consistía en:

Caja	500.000

Bancos m/n	
Bco.Bolivariano	58.627
Bco.Continental	56.740
Bco.de Guayaquil	36.340

	151.707

B/G	651.707
	=====

4 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de esta cuenta consistía en:

Ptmos.y anticipo a empleados	160.000

Varios Deudores	
Magnasa	4.200
Servige	8.400
Idasa	260.000
Inmobiliaria Agusin S.A.	8.287
Negocios Industriales Real	600.000

	880.887

B/G	1.040.887
	=====

5 - PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 1992. el saldo de la cuenta de pagos anticipado consistía en:

Diversos	
Instalación Medidor	9.910
IETEL.	36.056

B/G	45.966
	=====

6 - ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de la cuenta de activo fijo consistía en:

	costo histórico	revalor. activo	total	depreciac. histórica	depreciac. revalor.	total	saldo
Bienes no depreciables							
Terrenos	7.118.075	-	7.118.075	-	-	-	7.118.075
Const.en curso	356.064.954	86.926.361	442.991.315	-	-	-	442.991.315
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	363.183.029	86.926.361	450.109.390	-	-	-	450.109.390
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Bienes depreciables							
Edificios	308.640.936	97.919.965	406.560.901	13.991.464	8.503.103	22.494.567	384.066.334
Instalaciones	985.058	461.007	1.446.065	466.451	498.056	964.507	481.558
Muebles y enseres	15.123.375	38.376	15.161.751	770.519	11.633	782.152	14.379.599
Vehículo	9.090.909	2.481.818	11.572.727	2.878.788	785.909	3.664.697	7.908.030
Mejoras en edificios	5.062.768	484.541	5.547.309	304.906	29.072	333.978	5.213.331
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	338.903.046	101.385.707	440.288.753	18.412.128	9.827.773	28.239.901	412.048.852
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	702.086.075	188.312.068	890.398.143	18.412.128	9.827.773	28.239.901	862.158.242
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Reexpresión Monetaria							245.416.241
Deprec.por Reexp.Monet.							(18.382.719)

B/G							1.089.191.764
							=====

7 - CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de esta cuenta consistía en:

Gastos de constitución	81.945
Menos: Amortización	(49.167)

subtotal	32.778
Impuesto fiscal sobre activos	3.430.725

B/G	3.463.503
	=====

8 - DEUDAS BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de esta cuenta consistía en:

Sobregiros bancarios	726.625
Banco Bolivariano	
Porción corriente	5.458.794

B/G	6.185.419
	=====

9 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1992, las cuentas y documentos por pagar consistía en:

Proveedores locales	8.400.519
Diversos	107.200

B/G	8.507.719
	=====

10 - PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de la cuenta de pasivos acumulados consistía en:

Beneficios sociales	
Décimo tercer sueldo	10.507
Décimo cuarto sueldo	27.476
Vacaciones	472
Fondo de reserva	60.925
IESS. aportes	33.000

B/G	132.380
	=====

11 - IMPUESTOS DIVERSOS

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de la cuenta de impuestos diversos consistía en:

Honorarios	2.567
Fletes	300
Movilidad	588
Compras	105.436
Renta Compañía	(16.155)

B/G	92.736
	=====

12 - COMPAÑIAS AFILIADAS Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de la cuenta de compañías afiliadas y asociadas consistía en:

Cía. Agrícola Ganadera	901.440
Inmobiliaria Agusim	1.035.344

B/G	1.936.784
	=====

13 - DEUDAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1992, el saldo de la cuenta de deudas a largo plazo consistía en:

Bancarias	
Bco. de Guayaquil	32.000.000
Otros	
Negocios Industriales Real	636.843.272
Reexpresión Monetaria	
Reexpresión Diferida 1992	226.911.840
Préstamos Accionistas	41.070.795
Srs. Julio, Eduardo y Roberto Aguirre	-----
B/G	936.825.907
	=====

13 MAY 1993

