

18/1 MAY 1994

41/26



INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993
JUNTO AL DICTAMEN DEL AUDITOR

RECIBIDO

Control de Administración y Servicios
FECHA: 6 JUN 1994

AD 92-7 1094

de la de Qualificación
95/5/21

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

	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	7/13



Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

26 de Mayo de 1994

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 1993, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de accionistas y cambios en la situación financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA JUEDRO S.A., al 31 de diciembre de 1993, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Atentamente,


Edin Mantilla C.
cpe 1755 sc-rnae 027

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993
ACTIVOS

(Expresado en Sucres)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	1.846.571
Pagos anticipados	900.000
Impuestos diversos	2.586.843

TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5.333.414

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Bienes depreciables	408.487.348
Bienes no depreciables	462.833.101

TOTAL COSTO	871.320.449
-------------	-------------

Revalorización de Activos Fijo	610.648.021

TOTAL ACTIVO	1.481.968.470

Menos:

Depreciación acumulada-costo	(30.802.948)
Depreciación acumulada-revalorización	(55.804.856)

TOTAL DEPRECIACION	(86.607.804)

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO	1.395.360.666

TOTAL ACTIVOS	1.400.694.080
	=====

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993
PASIVOS Y PATRIMONIO

(Expresado en Sucres)

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas y documentos por pagar	6.240.448
Pasivos acumulados	67.499
Compañías afiliadas y asociadas	38.253.333

TOTAL PASIVO CORRIENTE	44.561.280

PASIVO NO CORRIENTE:

Deudas a largo plazo	863.754.562

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	3.000.000
Reserva legal	30.741
Reserva facultativa	111.519
Reserva revalorización patrimonial	137.272.488
Reexpresión monetaria	351.963.490

TOTAL PATRIMONIO	492.378.238

TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	1.400.694.080
	=====

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

(Expresado en Sucres)

ARRIENDOS		11.776.000
Menos:		
Gastos Administrativo		70.088.775

Pérdida Operacional		58.312.775

OTROS GASTOS (INGRESOS):

Gastos Financieros		30.597.904
Intereses	29.591.062	
Comisiones	1.006.842	

Otros gastos (ingresos), neto		(549.858)

PERDIDAS DEL EJERCICIO	88.360.821
	=====

(*) 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 1993

(Expresado en Sucres)

	capital social	reserva legal	reserva facultat.	superávit patrimonial	reexpresión monetaria	balance
Saldo al 31 de diciembre de 1992	3.000.000	30.741	111.519	137.570.622	-	140.712.882
Superávit patrimonial	-	-	-	(298.134)	-	(298.134)
Reexpresión Monetaria	-	-	-	-	351.963.490	351.963.490
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre de 1993	3.000.000	30.741	111.519	137.272.488	351.963.490	492.378.238
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(*) 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 1993

(Expresado en Sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones

- Gastos que no requieren desembolso de capital de trabajo:

a) Depreciación, neta 214.730.828

Deudas a largo plazo (73.071.345)

141.659.483

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Activos no depreciables (99.650.072)

Activos depreciables (69.584.302)

Cargos diferidos 3.463.503

(165.770.871)

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (24.111.388)

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
AUMENTO (DISMINUCION):

Caja y bancos 1.194.864

Cuentas y documentos por cobrar (1.040.887)

Pagos anticipados 854.034

Deudas bancarias y financieras a c/p 6.185.419

Cuentas y documentos por pagar 2.267.271

Pasivos acumulados 64.881

Compañías afiliadas y asociadas (36.316.549)

Impuestos diversos 2.679.579

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (24.111.388)

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

(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.-

3 - CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 1993, el saldo de la cuenta de caja y bancos consistía en:

Bancarias

Bco. Bolivariano	77.544
Bco. Continental	56.730
Bco. de Guayaquil	1.710.957
Bco. de Guayaquil	1.340

B/G	1.846.571
	=====

4 - IMPUESTOS DIVERSOS

Al 31 de diciembre de 1993, el saldo de esta cuenta consistía en:

Retenciones en la Fuente	
Pagos 1993	16.655

Impuestos renta	2.573.044
-----------------	-----------

Control tributario	
Servicios	(2.596)
Compras	(260)

B/G	2.586.843
	=====

5 - ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre de 1993, el saldo de la cuenta de activo fijo consistía en:

	saldos 31/12/92	débitos	créditos	saldos 31/12/93
Bienes no depreciables				
Terrenos	7.118.075	1.878.889	-	8.996.964
Const.en curso	356.064.954	52.009.033	-	408.073.987
Compras en proceso	-	45.762.150	-	45.762.150
	-----	-----	-----	-----
	363.183.029	99.650.072	-	462.833.101
	-----	-----	-----	-----
Bienes depreciables				
Edificios	308.640.936	75.632.128	-	384.273.064
Instalaciones	985.058	-	985.058	-
Muebles y enseres	15.123.375	-	-	15.123.375
Vehículo	9.090.909	-	-	9.090.909
Mejoras en edificios	5.062.768	-	5.062.768	-
	-----	-----	-----	-----
	338.903.046	75.632.128	6.047.826	408.487.348
	-----	-----	-----	-----
Costo Histórico	702.086.075	175.282.200	6.047.826	871.320.449
Costo Revalorizac.	188.312.068	422.335.953	-	610.648.021
Costo C.M.	245.416.241	-	245.416.241	-
	-----	-----	-----	-----
	1.135.814.384	597.618.153	251.464.067	1.481.968.470
	=====	=====	=====	=====
Dep.Histórica	(18.412.128)	-	12.390.820	(30.802.948)
Dep.Revalorizada	(9.827.773)	-	45.977.083	(55.804.856)
Dep.C.M.	(18.382.719)	18.382.719	-	-
	-----	-----	-----	-----
	(46.622.620)	18.382.719	58.367.903	(86.607.804)
	=====	=====	=====	=====
B/G	1.089.191.764	616.000.872	309.831.970	1.395.360.666
	=====	=====	=====	=====

6 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1993, las cuentas y documentos por pagar consistía en:

Depósitos de Inquilinos	
Jorge Orbe Calderón	2.024.000

Proveedores	
Taller Artesanal La Puerta	675.000
Washington Barrezueta	964.200
Mireya de Cesa	2.290.464
Varios	286.784

	4.216.448

B/G	6.240.448
	=====

7 - PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 1993, el saldo de la cuenta de pasivos acumulados consistía en:

Beneficios sociales	
Décimo tercer sueldo	6.500
Décimo cuarto sueldo	11.000
Décimo quinto sueldo	9.979
Vacaciones	23.250
IESS. aportes	16.770

B/G	67.499
	=====

8 - COMPAÑIAS AFILIADAS Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 1993, el saldo de la cuenta de compañías afiliadas y asociadas consistía en:

	saldos 31/12/92	débitos	créditos	saldos 31/12/93
Cia. Agricola Ganadera	(901.440)	-	11.001	(912.441)
Inmobiliaria Agustin	(1.035.344)	8.287	-	(1.027.057)
Idasa	-	-	35.326.435	(35.326.435)
Empacadora	-	-	1.000.000	(1.000.000)
	(1.936.784)	8.287	36.337.436	(38.265.933)
Magnasa	-	4.200	-	4.200
Servige	-	8.400	-	8.400
	-	12.600	-	12.600
B/G	(1.936.784)	20.887	36.337.436	(38.253.333)

9 - DEUDAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1993, el saldo de la cuenta de deudas a largo plazo consistía en:

Bancarias	
Bco. de Guayaquil	44.382.211
Documentos por pagar	
Negocios Industriales Real	731.904.997
Accionistas	
Srs. Julio, Eduardo, Roberto Aguirre	87.467.354

B/G	863.754.562
	=====