

41126

15566



Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC - RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001
JUNTO AL DICTAMEN DEL AUDITOR
Exp. No. 411268

INDICE
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001

	Pág. No.
Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros:	
Balance General – Activos	2
Balance General – Pasivo 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



20 de mayo de 2002

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de la Compañía
"INMOBILIARIA JUEDRO S.A."

He auditado el balance general adjunto de la Compañía; "INMOBILIARIA JUEDRO S.A.", al 31 de diciembre de 2001, 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. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoría.

Mi auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros estén libre de errores importante. Una auditoría incluye sobre la base de 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. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi 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 del 2001, 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.
C.P.A. 1755

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en Dólares)

CUENTAS DE PASIVO Y PATRIMONIO

	Anexo No.		
PASIVO CORRIENTE:			
EXIGIBLES A CORTO PLAZO:			7.293,65
Deudas Bancarias y Financieras	-	565,59	
Ctas. y Documentos por Pagar	6	1.472,62	
Ctas. Afiliadas y Asociadas	7	1.499,25	
Pasivos Acumulados	8	111,51	
Impuestos Diversos	4	3.644,68	
Total Pasivo Corriente			<u>7.293,65</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
EXIGIBLES A LARGO PLAZO:			33.694,24
Cta. Accionistas o Socios	-	33.694,24	
PATRIMONIO:			488.051,27
Capital Social	-	5.520,00	
Capital Adicional	-	394.527,85	
Reserva Legal	-	4.246,76	
Reserva Facultativa	-	35,48	
P/G. Acumuladas	-	37.457,87	
P/G. del Ejercicio	-	46.263,31	
Total Pasivo no Corriente			<u>521.745,51</u>
TOTAL CTAS. DE PASIVO Y PATRIMONIO			<u><u>529.039,16</u></u>

(*) Ver Notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en Dólares)

INGRESOS:

VENTAS BRUTAS:

Ventas con IVA.

-99.845,64

Ventas sin IVA.

-4.348,80

Total Ventas Netas

-104.194,44

EGRESOS:

COSTO DE VENTAS

2.380,95

Utilidad Bruta

-101.813,49

Menos:

GTOS.GENERALES Y/O FABRICACION

55.295,64

Utilidad Bruta

-46.517,85

Más/Menos:

254,54

GASTOS FINANCIEROS

2,88

Diferencial Cambiario

251,66

Utilidad del Ejercicio

-46.263,31

(*) 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 DEL 2001
(Expresado en Dólares)

	CAPITAL		RESERVAS		RESULTADOS	BALANCE
	social	adicional	legal	facultativa	acumulados	
Saldo al 31 de diciembre de 2000	5.520,00	411.173,37	86,67	35,48	55.484,93	472.300,45
Disminución Capital Adicional		-16.645,52				-16.645,52
Aumento Reserva			4.160,09			4.160,09
Resultados acumulados					-18.027,06	-18.027,06
P/G. del Ejercicio					46.263,31	46.263,31
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>5.520,00</u>	<u>394.527,85</u>	<u>4.246,76</u>	<u>35,48</u>	<u>83.721,18</u>	<u>488.051,27</u>

(*) 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 DEL 2001
(Expresado en Dólares)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones:

- Resultados del Ejercicio	46.263,31
- Gastos que no requieren desembolso	
capital de trabajo:	
a) Depreciación, neta	45.433,75
	<u>91.697,06</u>

Deudas a largo plazo	-827,66
Capital adicional	-16.645,52
Reserva legal	4.160,09
Resultados acumulados	-18.027,06
	<u>60.356,91</u>

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Bienes depreciables	<u>5.773,02</u>
---------------------	-----------------

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

66.129,93

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
AUMENTOS (DISMINUCIONES):

Caja y bancos	-666,26
Ctas. y documentos por cobrar	-962,61
Ctas. afiliadas o asociadas	62.304,11
Pagos anticipados	2.726,57
Impuestos diversos	4.855,32
Deudas bancarias y financieras	-565,59
Ctas. y documentos por pagar	-1.189,22
Pasivos acumulados	-372,39
	<u>-372,39</u>

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

66.129,93

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001
(Expresado en Dólares)

1. OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:

Constitución:

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el veinticuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y tres se Constituyó la compañía ecuatoriana Inmobiliaria Juedro S.A. con el patrocinio del abogado Piero Aycart Vincenzini, Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil. La compañía podrá establecer agencias y sucursales en cualquier lugar dentro del territorio nacional o en el extranjero, conforme a las leyes y por resolución de la Junta General de Accionistas.

El objeto de la compañía es dedicarse a la adquisición, enajenación, tenencia, explotación y arrendamiento de bienes inmuebles, urbanos y rustico, así como a la promoción de edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal.

El plazo de duración del presente contrato de compañía es de cincuenta años, contados a partir de la fecha e inscripción de la escritura pública de Constitución de la compañía, en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

El capital social de la compañía es de Quinientos mil 00/100 sucres dividido en cincuenta acciones.

Mediante escritura pública que autorizó el Notario Vigésimo del cantón Guayaquil, abogado Antonio Haz Quevedo, el diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho se aumentó el capital social de compañía en la suma de dos millones quinientos mil sucres.

Con el patrocinio del abogado Marcos Díaz Casquete, el veintidós de julio de mil novecientos noventa y cuatro se aumentó el capital social de la compañía en ciento treinta y ocho millones y se procede a la conversión de Sucres a Dólares de los Estados Unidos de América a cinco mil quinientos veinte dólares.

Conversión de Sucres a Dólares.

Testimonio:

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el veinte de julio del año dos mil ante el abogado Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo de este Cantón se efectuó la conversión de Sucres a Dólares de los Estados Unidos de América.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

EL ESQUEMA DE LA DOLARIZACIÓN:

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. Dólares.

BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales vigentes emitidas en la República del Ecuador.

DEPRECIACIÓN:

La depreciación es calculada sobre la base del método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos según los siguiente porcentajes anuales.

Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	20%
Otras Propiedades y Equipos	10%

a) MANTENIMIENTO, REPARACIONES, RENOVACIONES Y MEJORAS:

Los gastos de mantenimiento y renovaciones en general se cargan a la cuenta de Activo Fijo, mientras que los reemplazos, reparaciones, mantenimiento y otros conceptos que no extiendan la vida útil de los activos se cargan a la cuenta de gastos de operaciones cuando se incurren.

RESERVA LEGAL:

La ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la Reserva Legal, hasta que esta como mínimo alcance el 50% del Capital Social. Esta reserva no esta disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

3.- CIAS.AFILIADAS Y ASOCIADAS:

Al 31 de diciembre del año 2001, la cta. Cias. Afiliadas y Asociadas su saldo lo forma de la siguiente manera:

Nirsa Conservas	156.117,52
Copromar	6.993,00
Inmb.Lufertres	<u>1.051,86</u>
B/G	<u><u>164.162,38</u></u>

4.- IMPUESTOS DIVERSOS:

Al 31 de diciembre del año 2001, el saldo de esta cta. se forma así:

Servicio de Rentas Interna	
IVA. 12% retención	65,48
Compensación crédito tributario	621,26
Retención actual	1.816,46
Anticipo impuesto	<u>6.827,55</u>
B/G - s/d.	<u><u>9.330,75</u></u>

Servicio de Rentas Interna	
Impuesto renta compañía	2.645,66
IVA. Comra	998,43
IVA. Retención 100%	-1,92
Retenciones en la Fuente	
1% compra	-0,99
1% reaseguros	0,81
1% otros	-1,90
1% pago sociedades	3,79
5% honorarios	<u>0,80</u>
B/G - s/a.	<u><u>3.644,68</u></u>

5.- ACTIVO FIJO Y DEPRECIACIONES:

Al 31 de diciembre del año 2001, la cta. activo fijo y depreciaciones presenta las siguientes variaciones:

	Costo Histórico	Depreciación	Saldo Final
BIENES NO DEPRECIABLES			
Terrenos	<u>101.240,20</u>	<u> </u>	<u>101.240,20</u>
BIENES DEPRECIABLES			
Muebles y Enseres	69.331,38	-46.900,95	22.430,43
Vehículos	1.161,86	-1.161,86	0,00
Edificios	462.820,29	-235.648,60	227.171,69
Instalaciones	<u> </u>	<u>-59,22</u>	<u>-59,22</u>
subtotal	<u>533.313,53</u>	<u>-283.770,63</u>	<u>249.542,90</u>
B/G	<u><u>634.553,73</u></u>	<u><u>-283.770,63</u></u>	<u><u>350.783,10</u></u>

6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del año 2001, el saldo de la cta. "Ctas. y Documentos por Pagar" se forma de la siguiente manera:

Inquilinos	400,00
Proveedores Materia Prima	<u>1.072,62</u>
B/G	<u><u>1.472,62</u></u>

7.- CIAS.AFILIADAS Y ASOCIADAS:

Al 31 de diciembre del año 2001, la cta. Cias. Afiliadas y Asociadas su saldo lo forma de la siguiente manera:

Cía.Agrícola Ganadera S.A.	26,97
Idasa	<u>1.472,28</u>
B/G	<u><u>1.499,25</u></u>

8.- PASIVOS ACUMULADOS:

Al 31 de diciembre del año 2001, la cta. de pasivos acumulados su saldo lo forma de la siguiente manera:

Beneficios Sociales	
15% Utilidades a/f empleados	105,67
Impuesto renta a/c. empleados	<u>5,84</u>
B/G	<u><u>111,51</u></u>