

AUDITOR EXTERNO  
SUCRE 214 ENTRE  
PEDRO CARBO Y  
PICHICHA OF. 103  
TELF: 517-514, 519-274  
CASILLA: 09-01-5946  
Guayaquil - Ecuador

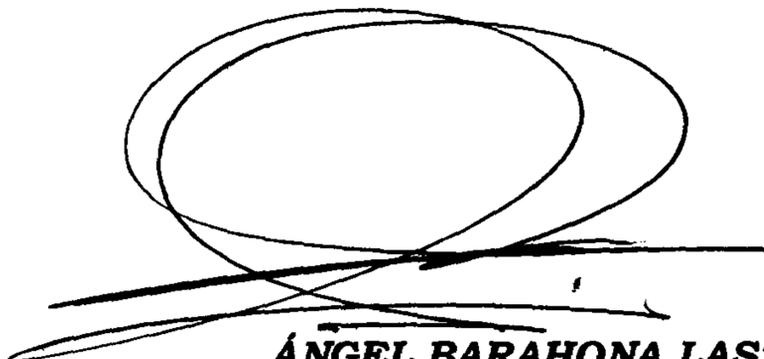
## INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

**A los accionistas**  
**"JIFACSA S.A."**  
**Guayaquil - Ecuador**

- 1) *He efectuado la auditoria del Balance General de " JIFACSA S.A.." al 31 de diciembre del 2.001 y de los estados conexos de resultados, estado de evolución de patrimonio y cambios de la posición financiera por el año terminado a esta fecha, expresados en dólares estadounidenses. La preparación de estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la gerencia de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoria.*
- 2) *Mis exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de las evidencias que respaldan las cifras y revelaciones en los estados financieros. También una auditoria incluye la evaluación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador y de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que la auditoria efectuada proporciona bases razonables para nuestra opinión.*
- 3) *En mi opinión los estados financieros anteriormente referidos se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la*

  
C.P.A. Angel Barahona Lastre

*situación financiera de "JIFACSA S.A." al 31 de diciembre del 2.001 es de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.*



**Junio, 11 del 2.002**  
**Guayaquil - Ecuador**

**ÁNGEL BARAHONA LASTRE**  
**LICENCIA PROFESIONAL N° 3376**  
**SUPERINT. DE COMPAÑÍA N° SC-RNAE 130**

65.445

**JIFACSA S.A.**  
**Estados Financieros por el Año Terminado**  
**el 31 de Diciembre del 2.001**

**JIFACSA S.A.**  
**Estados Financieros**  
**Años Terminados al 31 de Diciembre del 2.001**

---

<b><u>CONTENIDOS</u></b>	<b><u>Pág.</u></b>
<i>Informe del Auditor Independiente</i> .....	2-3
<b>Estados Financieros auditados</b>	
<i>Balance General</i> .....	4
<i>Estado de Evolución del Patrimonio</i> .....	5
<i>Estado de Flujo de Efectivo</i> .....	6
<i>Notas a los Estados Financieros</i> .....	7-8-9-10-11

**JIFACSA S.A.**  
**Balance General**  
**Años Terminados el 31 de Diciembre del 2.001**

(Expresado en Dólares)

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	
<b>CORRIENTE</b>		
Bancos	A	7,483.48
Cuentas por cobrar	C	7,998.99
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>15,482.47</u>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	G	5,355.00
<b>FIJO</b>	K	611,473.80
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>	L	12,491.15
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u><u>644,802.42</u></u>
<b>PASIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
Hipotecas por Pagar/ Porc.Corr.	CC	138,468.00
<b>TOTAL DE PASIVO CORRIENTE</b>		<u>138,468.00</u>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	JJ	499,980.43
		<u>638,448.43</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital		2,000.00
Reservas de Capital		2,541.87
Utilidades Retenidas		1,812.12
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<u>6,353.99</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>644,802.42</u></u>

**JIFACSA S.A.**

**Estado de Evolución del Patrimonio  
Año Terminado el 31 diciembre del 2.001**

*(Expresado en Dólares)*

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>		<b>RESERVAS DE</b>	<b>UTILIDADES</b>	<b>TOTAL EVOL.</b>
	<b>ACCIONES</b>	<b>DOLARES</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>RETENIDAS</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>Al 31 de Diciembre de 2.000</b>	50000	2,000.00	2,576.63	1,812.12	6,388.75
<i>Mas (menos) Transacciones durante el año:</i>					
<i>Incremento año 2.001</i>					0.00
<i>Usos año 2.001</i>			-34.76		-34.76
<b>Saldo al 31 de Diciembre 2.001</b>	<b>50000</b>	<b>2,000.00</b>	<b>2,541.87</b>	<b>1,812.12</b>	<b>6,353.99</b>

**JIFACSA S.A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Año Terminado el 31 de diciembre del 2.001**  
*(Expresado en Dólares)*

<b>Flujos de efectivo en actividades Operativas:</b>		
Utilidad neta antes de impuestos	-	
Depreciación y Amortizaciones	-	
<b>Efectivo provenientes Actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:</b>	-	
<b>Flujo de efectivo de la partida ordinaria</b>	-	
<b>Efectivo neto Provenientes de actividades Operativas</b>	-	
Aumentos en cuentas por Cobrar	7,014.18	
Disminucion de Otros Activos Corrientes	5,355.00	
Aumentos de Obligaciones Hipotecarias	138,468.00	<b>136,808.82</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de Inversión:</b>		
Terrenos	611,473.80	
Otros Activos	5,355.00	
Diferidos	12,491.15	
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	-	<b>629,319.95</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
Hipotecas por Pagar	205,890.00	
Accionistas	60,106.19	
Préstamos de Terceros	233,984.24	
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>	-	<b>499,980.43</b>
<b>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</b>		<b>7,469.30</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo</b>		<b>14.18</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del periodo</b>		<b>7,483.48</b>
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>		
Banco Guayaquil		<b>7,483.48</b>
<b>Total Fondo de Efectivo y sus equivalentes</b>		<b>7,483.48</b>

**JIFACSA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
Año Terminado al 31 de Diciembre del 2.001**

---

**RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Descripción de Actividades**

**“ JIFACSA S.A. “** la Compañía está constituida en Guayaquil, Ecuador desde Agosto 8 de 1991, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Agosto de 1991 mediante Resolución 91-2-1-1-0002417 dictada por el Subintendente de Derecho Societario de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, inscrita esta escritura, con él numero 105 del registro Mercantil y anotada bajo él numero 1442 del Repertorio. El objeto social de la Compañía es de dedicarse a la actividad Mercantil como Comisionista, Intermediaria, Compra venta, corretaje, arrendamiento y Administración de Bienes Inmuebles y toda clase de actos y contratos afines y conexos con su objeto y permitidos por la Ley. De acuerdo con la decisión de la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de Junio de 1996 fue incrementado su Capital Social el cual fue aprobado por el Intendente de Compañías de Guayaquil según Resolución 96-2-1-1-000420, inscrita con el No.105 del Registro Mercantil y anotado bajo el No.1409 del Repertorio el 2 de Octubre de 1996. Con fecha 19 Septiembre del 2001 y mediante Resolución No.01-G-IJ-0008716 fue aprobada en inscrita la Escritura de Conversión del Capital de Sucres a Dólares de los Estados Unidos de América

**Bases de Presentación**

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados con sujeción a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), basándose en el costo histórico y los ajustes practicados por efectos de la conversión a dólares de los Estados Unidos de América establecidas en la NEC 17.

**Criterio de Empresa en Marcha**

Los Estados Financieros presentados al 31 de Diciembre del 2001, fueron preparados sobre la base de principios de Contabilidad aplicables a un negocio en marcha, dichos Estados están libres de ajustes que podrían darse por falta de condiciones de seguir operando como Empresa, sus operaciones de inversión son financiadas por los accionistas y otros prestamos, según los montos expuestos en los Estados Financieros

### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

*El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden valores depositados en Bancos a libre disposición de la Compañía*

### **Cuentas por Cobrar**

*Este rubro incluye anticipos a Proveedores varios y otras cuentas por cobrar.*

### **Terrenos**

*El valor de los terrenos está registrado al costo de adquisición, las mejoras que incrementan la capacidad productiva se Capitalizan.*

### **Capital Social**

*Al 31 de Diciembre del 2.001, el capital social de la Compañía esta representado por 50.000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario*

### **Reserva de Capital**

*Incluye los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y la devaluación de las cuentas Capital y Reservas, imputadas Inicialmente a la cuenta Reserva por Revalorización de Patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria a la cuenta "**Reserva de Capital**".*

### **Normas y procedimientos para capitalización de saldos de las cuentas Reserva de Capital y Reserva por Valuación**

*De acuerdo a resolución No.01.Q.ICL.017 de la Superintendencia de Compañías Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación podrán capitalizarse previa resolución de la Junta General de Socios o Accionistas, atendiendo primeramente la compensación de saldos deudores si las hubiere en cuentas Patrimoniales*

**Capitalización de la cuenta reserva de capital** el saldo acreedor de esta cuenta podrá ser Capitalizado en la parte que exceda al valor de las Pérdidas acumuladas inclusive las del último ejercicio económico concluido si las hubiere y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta Reserva por Valuación o podrá ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Empresa, este saldo no podrá ser distribuido como utilidades ni utilizarse para cancelar saldo pendiente de Capital Suscrito y no pagado.

**Capitalización de la cuenta Reserva por Valuación** el saldo acreedor de esta cuenta podrá ser Capitalizado en la parte que exceda al valor de las Pérdidas acumuladas inclusive las del último ejercicio económico concluido si las hubiere o podrá ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía, este valor no podrá ser distribuido como utilidades, ni utilizarse para cancelar el Capital Suscrito no pagado

**Compensación de Pérdidas** las Pérdidas que se registren al cierre de un determinado ejercicio económico podrá ser contablemente compensadas e inclusive las acumuladas de ejercicios anteriores con el saldo acreedor de la cuenta **Reserva de Capital**, si después de esta compensación permaneciera saldo deudor en las cuentas Pérdidas acumuladas, únicamente por este motivo podrá dicho saldo ser compensado con el valor acreedor de la cuenta **Reserva por Valuación**, esta decisión deberá ser aprobada o ratificada por la Junta General de Socios o Accionistas que se reúna para conocer y aprobar los Estados Financieros

### **Reserva Legal**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la constitución de la Reserva Legal hasta que represente el 50% del Capital Social. El saldo de esta Reserva puede ser Capitalizado o utilizado para cubrir Pérdidas.

### **Contingencias**

La compañía al 31 de Diciembre del 2001 tiene pendiente juicio coactivo No.431-2001. Demandado por la Empresa Metrópolis S.A. anterior propietaria de los Terrenos adquiridos en remate a la Municipalidad de Salinas y ubicados en el sector de Carbo Viteri del cantón Salinas, juicio de fecha Noviembre 21 del 2001 de la Ciudad de Guayaquil, comparecientes los Señores Rubén Scavone Antiqueira Presidente de la Compañía JIFACSA S.A., Señor Vinicio Yagual V. Alcalde del Cantón Salinas y Sra. Carmen Malla Reyes como Tesorera y Jueza Especial de Coactivas. JIFACSA adquirió los Terrenos en remate iniciado por la Municipalidad de Salinas. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (Junio, 2.002) según los asesores legales de la Empresa JIFACSA S.A. el juicio se encuentra dentro de un periodo de prueba.

**JIFACSA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado al 31 de Diciembre del 2.001**

**A. - EFECTIVO**

<b>BANCOS</b>		<b>7,483.48</b>
Banco Guayaquil	7,483.48	
<b>TOTAL EFECTIVO</b>		<b>7,483.48</b>

**C.- CUENTAS POR COBRAR**

		<b>7,998.99</b>
Anticipos proveedores	7,000.00	
Otras cuentas por cobrar	998.99	
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>		<b>7,998.99</b>

**K.- PROPIEDAD E INSTALACIONES**

		<b>611,473.80</b>
Terrenos en Sector Carbo Viteri de Salinas	611,473.80	
<b>TOTAL PROPIEDAD E INSTALACIONES</b>		<b>611,473.80</b>

**G.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

		<b>5,355.00</b>
Otros Activos	5,355.00	
		<b>5,355.00</b>

**L.- ACTIVOS DIFERIDOS**

		<b>12,491.15</b>
Gastos Diferidos	12,491.15	
<b>TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS</b>		<b>12,491.15</b>

**CC.- HIPOTECA POR PAGAR**

		<b>138,468.00</b>
Hipotecas por pagar/ Porc. Corr. Princ. e Inter.	138,468.00	1
<b>TOTAL HIPOTECAS POR PAGAR</b>		<b>138,468.00</b>

1) Constituye la porcion corriente de la Hipoteca por la compra de Terrenos por area de 207.588 Mts2 en el Sector Carbo Viteri en el Canton Salinas

**JIFACSA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
Año Terminado al 31 de Diciembre del 2.001**

---

<b>JJ.- PASIVOS A LARGO PLAZO POR PAGAR</b>		<b>499,980.43</b>
Hipotecas por Pagar L/P-Principal	150,000.00	1
Intereses sobre Hipoteca por pagar L/P	55,890.00	1
Prestamos de Accionistas	60,106.19	
Prestamos de Terceros	233,984.24	2
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO POR PAGAR</b>		<b>499,980.43</b>

1) Constituye Porcion a Largo Plazo de Capital e Intereses por Hipoteca a favor de la Municipalidad de Salinas por la compra de Lotes de Terrenos en el Sector Carbo Viteri ,con el area de 207.588 mts2

Vencimiento Enero 15/2003	<b>12,592.00</b>
Vencimiento Febrero 15/2003	<b>12,754.00</b>
Vencimiento Marzo 15/2003	<b>12,916.00</b>
Vencimiento Abril 15/2003	<b>13,078.00</b>
Vencimiento Mayo 15/2003	<b>13,240.00</b>
Vencimiento Junio 15/2003	<b>13,402.00</b>
Vencimiento Julio 15/2003	<b>13,564.00</b>
Vencimiento Agosto 15/2003	<b>13,726.00</b>
Vencimiento Septiembre 15/2003	<b>13,888.00</b>
Vencimiento Octubre 15/2003	<b>14,050.00</b>
Vencimiento Noviembre 15/2003	<b>14,212.00</b>
Vencimiento Diciembre 15/2003	<b>14,374.00</b>
Vencimiento Enero 15/2004	<b>14,536.00</b>
Vencimiento Febrero 15/2004	<b>14,698.00</b>
Vencimiento Marzo 15/2004	<b>14,860.00</b>
	<b>205,890.00</b>

2) Constituyen préstamos de Terceros utilizados para financiar compra de Terrenos en Salinas y y pagos de gastos, estos créditos no generan ningun tipo de interés

**JIFACSA S.A.**

**Informe de Impuesto  
Año Terminado al 31 de Diciembre del  
2.001**

Auditor Externo  
Sucre 214 entre  
Pedro Carbo y  
Pichincha  
Fax 517-514  
Apt.09-01-5946  
Gquil.- Ecuador

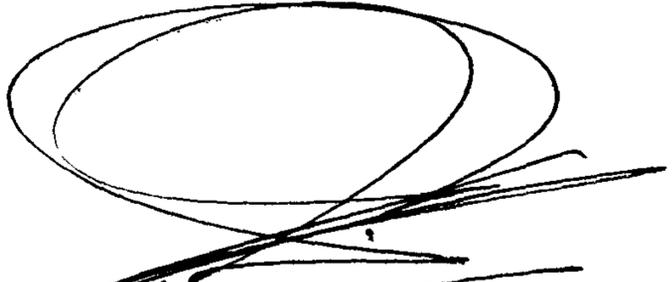
## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

### **A los Miembros de la Junta General de Accionistas de "JIFACSA S.A."**

*Guayaquil - Ecuador*

1. Hemos auditado los Estados Financieros de **JIFACSA S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001, y hemos emitido nuestro informe sobre dichos estados financieros con fecha Junio del 2.002.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros.
3. Como parte de la obtención de la seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes, efectuamos prueba de cumplimiento por parte de **JIFACSA S.A.**, con las disposiciones sobre pago de impuesto a la renta dispuesta en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos. El cumplimiento por parte de la compañía con las mencionadas disposiciones; así como los criterios de aplicación, son responsabilidad de la administración de la compañía.
4. Los resultados de nuestras pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones examinadas que en nuestra opinión se consideren incumplimientos significativos por parte de **JIFACSA S.A.**, con las disposiciones sobre retenciones de impuesto a la renta, en la fuente incluidas en la Ley de Control Tributario y Financiero por el año terminado al 31 de Diciembre del 2001.

**Junio, 11 del 2.002**  
**Guayaquil - Ecuador**

  
**ÁNGEL BARAHONA LASTRE**  
**LICENCIA PROFESIONAL No.3376**  
**SUPERINT. DE COMPAÑÍA No. SC-RNAE 130**

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES**

NÚMERO R.U.C. : 0991171266001  
RAZON SOCIAL : JIFACSA S. A.

NOMBRE COMERCIAL :  
C. CONSTITUCION : 17/09/1991  
FEC. NACIMIENTO :  
TOTAL ACTIVOS : 2,000.00  
ACT. PRINCIPAL : CONSTRUCTORES  
ACT. SECUNDARIA : COMERCIO AL POR MAYOR NO ESPECIFICADO

FEC. INICIO ACT. : 17/09/1991  
FEC. INSCRIPCION : 03/12/1991  
FECHA DE ACTUALIZ. : 11/07/2001

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE:  
PROVINCIA: GUAYAS CANTON: GUAYAQUIL PARROQUIA: TARQUI CIUDADELA: KENNEDY NORTE CALLE: AV. SAN JORGE  
NUMERO: 314 INTERSECCION: TERCERA OESTE NOMBRE EDIF.: EXCEL DEPARTAMENTO: PISO 1 TELEFONO: 287854  
FAX: 282600 APARTADO POSTAL:

M. MICIP:

USUARIO : EROMERO TERMINAL : EROMERO FECHA Y HORA : 11/07/2001 13:42:13  
LUGAR DE EMISION :

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



*[Handwritten Signature]*  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

**Ericka Romero Alvarez**  
DELEGADA DEL RUC  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS  
LITORAL SUR

11 JUL 2001