



PAEZ FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos

**PREDIAL JAZABA S.A.**

**JAZABASA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**CONTENIDO:**

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

**ABREVIATURAS USADAS**

US\$.

Dólares



PAEZ FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos

## Informe de los Auditores Independientes

Junio 9 del 2003

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de  
Predial Jazaba S.A. JAZABASA  
Guayaquil- Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Predial Jazaba S.A. JAZABASA, al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se discute en el párrafo siguiente, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta 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 en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no dispone de un análisis que sustente el rubro Construcciones en Proceso, ni Acreedores Diversos por un monto de US\$ 627,061 y US\$ 631,459, respectivamente; que se muestran en los estados financieros a dicha fecha. En razón de esa circunstancia no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos, que podrían resultar si tales análisis se hubieran realizado.

Guayaquil:  
García Avilés 408 y Luque 7mo. piso Oficina 721  
Ed. Finec - Telefax: 2326492 - Celular: 09-8235718  
Casilla: 09-01-16219  
Email: pfcontad@ecua.net.ec

Quito:  
Av. 6 de Diciembre N° 49-276 y Los Alamos Sector El Inca  
4to. Piso - Telf.: 2813792 - Telefax: 2813877 - Cel.: 09-9666108  
Email: lapaez@q.ecua.net.ec - Casilla 17-21-745



PAEZ FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos

4. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieren haberse determinado como necesarios, sino hubiera existido la limitación indicada en el párrafo tercero, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Predial Jazaba S.A. JAZABASA., al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.
5. La Compañía mantiene un Juicio seguido por el Banco del Pacífico S.A. por la restitución de un Inmueble en la ciudad de Guayaquil, situación que se originó por un Contrato de Arrendamiento Mercantil que debió cancelarse en 60 cuotas de las cuales solo se cancelaron 43, por lo cual el Banco del Pacífico inició un juicio restitutorio de dominio, el cual en las dos instancias en las que se ha ventilado este, ha sido desfavorable a los intereses de Predial Jazaba S.A., por lo que desde el punto de visto jurídico, se ha perdido la expectativa de dominio del citado inmueble. Debido a estas situaciones de incertidumbre no es posible establecer íntegramente los efectos futuros de estas condiciones y las consecuencias si las hubiere sobre la posición económica y financiera de la Compañía y los resultados de las operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2001, se emite por separado.

SC. RNAE No.434

William Florencia N.

Socio

RNC-22.712

**PREDIAL JAZABA S.A. JAZABASA**

**Balance General**

**Al 31 de diciembre del 2001**

**(En dólares)**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Caja bancos        | 510   |
| Cuentas por cobrar | 1.716 |
| Gastos anticipados | 2.735 |

**Total activo corriente** 4.961

Propiedad, Planta y equipos (Nota 1) 627.061

Otros activos 104

632.126

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**PASIVO CORRIENTE**

Cuentas por pagar (Nota 2) 631.461

**Total pasivo** 631.461

**PATRIMONIO**

Capital social (Nota 3) 200

Aportes para futura Capitalización ( Nota 4) 600

Reserva de capital (Nota 5) 123

Resultados años anteriores (60)

Pérdida del ejercicio (198)

**Total patrimonio** 665

632.126

**Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros**

# **PREDIAL JAZABA S.A. JAZABASA**

## **Estado de Resultados**

**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2001**

**(En dólares)**

---

---

### **Ingresos**

|                      |      |
|----------------------|------|
| Alquiler de Edificio | 1795 |
|----------------------|------|

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| <b>Total ingresos</b> | <b>1795</b> |
|-----------------------|-------------|

### **Gastos de administración**

|            |       |
|------------|-------|
| Guardianía | 1.120 |
|------------|-------|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Honorarios profesionales | 85 |
|--------------------------|----|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Trámites legales | 100 |
|------------------|-----|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Papelería y suministros | 71 |
|-------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Intereses y multas | 60 |
|--------------------|----|

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Contribución Cámara de Comercio de Guayaquil | 269 |
|----------------------------------------------|-----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| Impuestos servicios | 31 |
|---------------------|----|

|              |     |
|--------------|-----|
| Amortización | 257 |
|--------------|-----|

---

1.993

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Pérdida del ejercicio</b> | <b>(198)</b> |
|------------------------------|--------------|

---

---

**Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros**

**PREDIAL JAZABA S.A. JAZABASA**  
**Estado de Evolución del Patrimonio**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2001**  
**(En dólares)**

|                                   | <u>Capital<br/>social</u> | <u>Aporte para<br/>futura<br/>capitalización</u> | <u>Reserva de<br/>capital</u> | <u>Resultados<br/>años<br/>anteriores</u> | <u>Pérdida del<br/>Ejercicio</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Saldo al 1ero. de enero del 2001  | 200                       | -                                                | 123                           | (60)                                      | -                                | 263          |
| Aportes de accionistas            | -                         | 600                                              | -                             | -                                         | -                                | 600          |
| Pérdida del ejercicio             | <u>-</u>                  | <u>-</u>                                         | <u>-</u>                      | <u>-</u>                                  | <u>(198)</u>                     | <u>(198)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2001 | <u>200</u>                | <u>600</u>                                       | <u>123</u>                    | <u>(60)</u>                               | <u>(198)</u>                     | <u>665</u>   |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

# **PREDIAL JAZABA S.A. JAZABASA**

## **Estado de Flujos de Efectivo**

**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2001**

**(En dólares)**

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>      |                |
| Efectivo recibido de clientes                                   | 1.423          |
| Efectivo pagado a acreedores                                    | <u>(1.179)</u> |
| Efectivo neto provisto en las actividades de operación          | <u>244</u>     |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>      |                |
| Adiciones en propiedad, planta y equipo                         | <u>(393)</u>   |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión         | <u>(393)</u>   |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b> |                |
| Aportes para futura capitalización                              | <u>600</u>     |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento    | <u>600</u>     |
| Aumento neto del efectivo                                       | 451            |
| Efectivo al inicio del período                                  | <u>59</u>      |
| Efectivo al final del período.                                  | <u>510</u>     |

**Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros**

**PREDIAL JAZABA S.A. JAZABASA**  
**Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto**  
**provisto por las Actividades de Operación**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2001**  
**(En dólares)**

---

|                                                                                                                  |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Pérdida neta</b>                                                                                              | <b>(198)</b> |
| <b>Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto<br/>provisto por las actividades de operación</b> | <b>-</b>     |
| <b>Efectivo proveniente de las actividades de operación<br/>antes de cambios en el capital de trabajo</b>        | <b>(198)</b> |
| Disminución en cuentas por cobrar                                                                                | 744          |
| Aumento en gastos prepagados                                                                                     | (2.720)      |
| Aumento en otros activos                                                                                         | (104)        |
| Aumento en cuentas por pagar                                                                                     | 2.522        |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>                                                   | <b>244</b>   |

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

# **Predial Jazaba S.A. JAZABASA**

## **Políticas de Contabilidad**

---

### **Descripción del negocio y objeto social**

Predial Jazaba S.A. JAZABASA, fue constituida el 13 de Septiembre de 1994, en la ciudad de Guayaquil – Ecuador.

Su objeto social es la compra venta, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles.

### **Resumen de las principales políticas de contabilidad**

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

### **Propiedad, planta y equipos**

Corresponde a un Contrato de arrendamiento mercantil el cual además incluye diferencial cambiario incurrido, gastos de honorarios y de impuestos por dicho contrato.

### **Reconocimiento de los ingresos**

Los ingresos son reconocidos cuando es probable que beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan confiablemente ser medidos.

# **Predial Jazaba S.A. JAZABASA**

## **Políticas de Contabilidad**

---

### **1. Propiedad, planta y equipos**

Están constituidos como sigue:

|                                 | <u>(En dólares)</u>   |
|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Construcciones en curso:</b> |                       |
| Contileasing S.A.               | 134,128               |
| Diferencial cambiario           | 439,565               |
| Impuestos préstamos             | 52,974                |
| Honorarios                      | 394                   |
|                                 | <hr/>                 |
| <b>Total</b>                    | <u><u>627,061</u></u> |

El saldo de esta cuenta corresponde a un Contrato de Arrendamiento Mercantil celebrado en diciembre de 1994 entre la Compañía Contileasing S.A. y el Estudio Jurídico Ortega Moreira & Ortega Trujillo. Con fecha 10 de noviembre de 1995 este último realiza cesión de derechos a favor de Predial Jazaba S.A. JASABAZA, dicho rubro esta compuesto de los saldos de las cuentas indicadas anteriormente.

### **2. Cuentas por pagar**

Están constituidas como sigue:

|                             | <u>(En dólares)</u>   |
|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Acreedores diversos</b>  |                       |
| Contileasing S.A.           | 217,744               |
| Spirit School of Languages  | 3,895                 |
| Predial Dobleequis S.A.     | 330,260               |
| Ceneica S.A.                | 28,356                |
| Tecsanto S.A.               | 51,204                |
|                             | <hr/>                 |
|                             | 631,459               |
| <b>Acreedores Varios</b>    |                       |
| Servicio de Rentas Internas | 2                     |
|                             | <hr/>                 |
| <b>Total</b>                | <u><u>631,461</u></u> |

# **Predial Jazaba S.A. JAZABASA**

## **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre del 2001**

---

### **3. Capital social**

Está constituido al 31 de diciembre del 2001 por 200 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor de 1.00 dólar cada una.

### **4. Aportes para futura capitalización**

Representan aportaciones efectuadas por los accionistas para futuras capitalizaciones

### **5. Reserva de capital**

En el año 2000, los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

### **6. Diferencias entre Estados Financieros Auditados y Registros Contables**

Para propósitos de presentación de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2001 se efectuó las siguiente reclasificación, siendo el efecto como sigue:

| <u>Cuentas</u>                     | <u>Según</u>               |                             |                        |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                                    | <u>Registros Contables</u> | <u>Informe de Auditoría</u> | <u>Reclasificación</u> |
| Capital social                     | 800                        | 200                         | 600                    |
| Aportes para futura capitalización | -                          | 600                         | (600)                  |
| Reserva de capital                 | 123                        | 123                         | -                      |
| Resultados de años anteriores      | (60)                       | (60)                        | -                      |
| Utilidad del ejercicio             | (198)                      | (198)                       | -                      |
| <b>Total Patrimonio</b>            | <b>665</b>                 | <b>665</b>                  | <b>-</b>               |

# **Predial Jazaba S.A. JAZABASA**

## **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre del 2001**

---

### **7. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de preparación del presente informe (Junio 9, 2003) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.