

Registro Unico de Contribuyentes
 No. 099050573
 SELLO R.U.C.
 Constructora Inmobiliaria SKEMA S.A.
 SKEMA S.A.
 CORDOBA No. 604
 GUAYAQUIL

REPUBLICA DEL ECUADOR
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
 FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 19 91

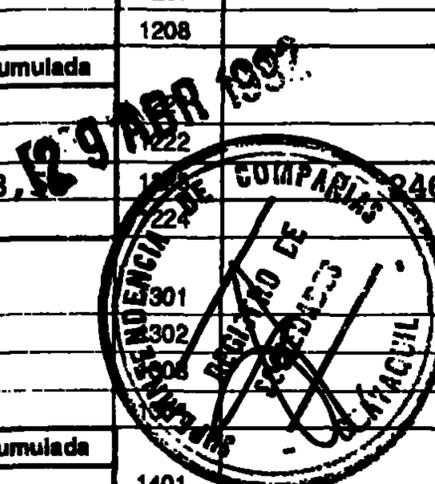
RAZON O DENOMINACION SOCIAL: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SKEMA S.A.			Nº. DE EXPEDIENTE 19329-81	
CIUDAD: Guayaquil	CALLE: CORDOVA	NUMERO: 604	TELEFONO: 561911	

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS

ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO
Presidente	Geomar Traverso de Serrano	09-04103744	Km. 5 1/2 Puntilla
Vicepresidente			
Gerente (s)	Arq. José Serrano Helou	12-00005401	Km. 5 1/2 Puntilla
Apoderado			
COMISARIOS			
Principal	Wided Serrano de Cevallos	1200069993	Quito y Colombia
Suplente			

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO		CODIGO CUENTA	
1.1 ACTIVO CORRIENTE			
Caja - Bancos		1101	
Inversiones financieras temporales		1102	
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes		1103	47'833.284,96
Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		1104	
Inventario materia prima		1105	
Inventario productos en proceso Urbanización para venta		1106	214'992.338,64
Inventario suministros y materiales		1107	
Inventario productos terminados y mercaderías en almacén Terrenos Venta		1108	12'450.828,05
Mercaderías en tránsito		1109	
Menos: Provisión para baja de inventarios		1110	
Ingresos acumulados por cobrar		1111	
Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores		1112	65.000,00
Anticipos a proveedores		1113	
Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		1114	
Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		1115	244.022,80
Repuestos, herramientas y accesorios		1116	
Otros activos corrientes (adjuntar anexo)		1117	
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE			275'585.474,45
1.2 ACTIVO FIJO			
	Valor de adquisición	Depreciación acumulada	
Terrenos y mejoras			1201
Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			1202
Construcciones en curso			1203
Edificios e instalaciones			1204
Maquinaria y equipo	508.000,00	456.800,00	1205
Muebles y enseres			1206
Vehículos			1207
Otros activos fijos (adjuntar anexo)			1208
	Valor de revalorización	Depreciación acumulada	
REVALORIZACIONES			
Terrenos			1209
Edificios			1210
Maquinaria y equipo	2'333.467,42	2'086.663,32	1211
Otros activos fijos (adjuntar anexo)			1212
1.3 DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
Cuentas y documentos por cobrar clientes			
Préstamos a empleados y trabajadores			
Inversiones financieras a largo plazo			
Otros (adjuntar anexo)			
1.4 ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amortización Acumulada
Patentes y marcas			1401
Otros (adjuntar anexo)			1402
1.5 ACTIVOS DIFERIDOS		Valor Inicial	Amortización Acumulada
Gastos de organización y constitución			1501
Gastos de investigación, exploración y otros			1502
1.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y otros activos fijos no utilizados			1601
Otros activos no corrientes			1602
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			298.003,84
TOTAL DEL ACTIVO			275'883.478,29



2. PASIVO		CODIGO CUENTA	
2.1 PASIVO CORRIENTE			
Proveedores		2101	
Anticipo de Clientes		2102	
Obligaciones por pagar		2103	9'141.494,96
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	
Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía		2105	
Gastos por pagar		2106	
Impuestos y Leyes Sociales		2107	
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	204'418.270,27
Saldos pendientes con la casa matriz		2110	
Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)		2111	
TOTAL PASIVO CORRIENTE			213'559.765,23
2.2 PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		2201	
Obligaciones por pagar		2202	
Préstamos de accionistas o socios		2203	
Saldos pendientes con la casa matriz		2204	
Arrendamiento mercantil con opción de compra		2205	
Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		2206	
Obligaciones emitidas		2207	
Otros (adjuntar anexo)		2208	
2.3 PASIVO DIFERIDO			
Utilidades por realizar		2301	
Otros (Adjuntar anexo)		2302	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			
TOTAL PASIVO			
3 PATRIMONIO NETO			
3.1 CAPITAL			
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	2'000.000,00
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	
Menos: Capital suscrito no pagado		3103	
Menos: Acciones propias adquiridas		3104	
3.2 RESERVAS			
Reserva legal		3201	4.770,81
Reservas facultativas		3202	31.201,11
Otras reservas		3203	
3.3 SUPERAVIT			
Revalorización de activos		3301	81.703,30
Otros (Adjuntar anexo)		3302	72'604.133,38
3.4 RESULTADOS			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		3403	12'398.095,54
TOTAL PATRIMONIO NETO			62'323.713,06
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO			275'883.478,29

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES			
Mercaderías en consignación		4001	
Liquidación de depósitos industriales		4002	
Avales o garantías		4003	
Otras obligaciones contingentes		4004	

PERSONAL OCUPADO					
NACIONALIDAD	DIRECTIVOS	ADMINISTRATIVOS	TECNICOS	CATEGORIAS	
				Permanentes	Ocasionalistas
Ecuatoriana					
Extranjera					

MOVIMIENTO FINANCIERO DE BIENES Y SERVICIOS				
COMPRAS	NACIONALES		EXTRANJERAS	TOTAL
VENTAS	NACIONALES		EXTRANJERAS	TOTAL

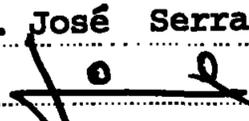
B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

20. VENTAS BRUTAS		CODIGO CUENTA	8' 131.500,00
En el país		5001	
En el exterior		5002	
Mapas, rebajas y descuentos en ventas		5003	
Mercaderías realizadas por ventas a plazos		5004	
VENTAS NETAS			8' 131.500,00
21. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)			
Costo de compra		5101	
Costo de productos terminados en el país		5102	
Costos de productos terminados en el exterior		5103	
Menor inventario final		5104	
22. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)			
Inventario inicial de materias primas		5201	
Adquisición de materias primas en el país		5202	
Costos de materias primas en el exterior		5203	
Menor inventario final de materias primas		5204	
Costo de mano de obra directa		5205	
Costos de maquinaria, equipos y edificios de fábricas		5206	
Costos de patentes, marcas, asistencia técnica		5207	
Costos de depreciación indirecta		5208	
Costos de materiales		5209	
Costos de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica		5210	
Costos de seguros y beneficencia sociales		5211	
Manutención y reparaciones		5212	
Costos de la producción y otros		5213	
Alquileres, agua, teléfono		5214	
Costos de fabricación (Adjuntar anexo)		5215	
Menor inventario de productos en proceso		5216	
Menor inventario final de productos en proceso		5217	
Menor inventario de productos terminados		5218	
Menor inventario final de productos terminados		5219	
23. COSTO BRUTO			8' 131.500,00
24. GASTOS DE VENTAS			
Comisiones y gastos no incluidos en el costo		5301	
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores		5302	
Comisiones, honorarios y honorarios		5303	
Costos de publicidad		5304	
Transportación de mercancías al departamento de ventas		5305	
Transportación de mercancías		5306	468.543,00
25. GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Comisiones, honorarios y honorarios no incluidos en el costo		5401	2' 237.059,00
Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores		5402	666.047,99
Comisiones, honorarios, honorarios no incluidos en costos		5403	182.293,00
Comisiones, honorarios, honorarios y otros no incluidos en costos		5404	2' 132.456,53
Comisiones de compra y venta y baja de inventarios		5405	
Comisiones de compra y venta área administrativa		5406	387.120,90
Comisiones de compra y venta (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)		5407	
Comisiones de compra y venta por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario		5408	
Comisiones de compra y venta		5409	9' 805.811,40
26. GASTOS FINANCIEROS EN OPERACION			7' 747.831,82
27. GASTOS FINANCIEROS			
Comisiones de compra y venta		5501	4' 650.263,72
Comisiones de compra y venta		5502	
28. GASTOS OPERACIONALES			
Comisiones de compra y venta temporales y de largo plazo		5601	
Comisiones de compra y venta temporales y de largo plazo		5602	
Comisiones de compra y venta de activos fijos		5603	
Comisiones de compra y venta		5604	
Comisiones de compra y venta de cambio		5605	
Comisiones de compra y venta (adjuntar anexo)		5606	
29. GASTOS NO OPERACIONALES			
Comisiones de compra y venta de activos		5701	
Comisiones de compra y venta por diferencia de cambio		5702	
Comisiones de compra y venta (adjuntar anexo)		5703	
30. GASTOS (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 % trabajadores e impuesto a la Renta.			- 12' 398.095,54
Comisiones de compra y venta (15%)		5801	
Comisiones de compra y venta		5802	
31. UTILIDAD NETA			

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		CODIGO CUENTA
60. PATRIMONIO NETO INICIAL:		
		2'117.675,22
MAS:		
Utilidad Neta del Ejercicio	8001	
Aumentos del Capital Social	8002	
Incrementos de Superávit de Capital	8003	
Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)	8004	
Otros Reserva por Revalorización Patrimonio	8005	72'604.133,38
MENOS:		
Pérdida del ejercicio	8006	12'398.095,54
Disminución del Capital	8007	
Dividendos en efectivo	8008	
Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital	8009	
Otros	8010	
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		62'323.713,06

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA	
70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:	
Utilidad del ejercicio	7001
Mas:	
Depreciación y Amortización	7002
Venta de Activos Fijos e inversiones permanentes	7003
Incremento de pasivos a largo plazo	7004
Aumento de capital social con nuevos recursos	7005
Emisión de obligaciones	7006
Otros:	7007
Menos:	
Ingresos: por participación en utilidades de subsidiarias	7008
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:	
Dividendos	7201
Compra de activos fijos	7202
Compra de inversiones permanentes	7203
Disminución pasivos a largo plazo	7204
Incrementos de activos intangibles y diferidos	7205
Reducción del capital social en efectivo	7206
Pérdidas del ejercicio	7207
Otros	7208
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)	
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	

Certificamos que el contenido de este formulario es verdadero, correcto, completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 12 de Marzo de 1992.

REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO
 NOMBRE: Arq. José Serrano Helou
 FIRMA: 
 C.I. 12-00005401

CONTADOR
 NOMBRE: Julia Flores de Lontop
 FIRMA: 
 C.I. 0900847880 MATRICULA: 5890

He (mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi (nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación financiera de la Compañía los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

Widad de Cavallo
 f) Comisario

.....
 f) Comisario

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
 REGISTRO DE SOCIEDADES**

INFORME GERENTE
 INFORME COMISARIO
 INFORME AUDITORIA EXTERNA

FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)

Recibido hoy día de de 19

Nº de Anexos