

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULÁRIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.987

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO Sociedad Anónima Civil COVERHAM S/A		SIGLAS:	R. U. C. 0990556873001	No. DE EXPEDIENTE: 19.708-81	
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: Inmobiliaria					
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE y No.: General Córdova 623	TELÉFONO: 300400	CASILLA: 8598	TELEX:
SUCURSAL	NO				
PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 10/2.031					
Período del balance Del 1 de Enero de 19 87 ... Al 31 de Diciembre de 19 87 .					
NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES					
1. ADMINISTRADORES		NOMBRES		C. I. o PASAPORTE NACIONALIDAD	
Presidente		Colin Robert Armstrong Wilson		09-0501465 Británica	
Vicepresidente					
Gerente(s)		Cecilia Alexandra Luna de Armstrong		09-004460 Ecuatoriana	
Directores o vocales principales					
Directores o vocales suplentes					
2. COMISARIOS		NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO	
Principales		Peter Ryvar Holmes		General Córdova 623 311885	
Suplentes					
3. COMITE DE VIGILANCIA					
REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)					
Nombre(s):				Nacionalidad:	
Colin Robert Armstrong Wilson				Británica	
Período de vigencia designación: de 19 86 ... a 19 91					
PERSONAL OCUPADO:		DIRECTIVOS:		EMPLEADOS:	
		No. 1		No. NO	
				OBREROS:	
				No. NO	
COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR					
REPRESENTANTE(S)					
Nombre(s):				Nacionalidad:	
Categoría:				Visa:	
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:					
Nombre o denominación, persona natural o jurídica:		Econ. Manuel Suco Cárdenas			
Ave. 9 de Octubre 1.904		Nacionalidad: Ecuatoriana			
Dirección y teléfono		No. Reg. Colegio de Contadores: 4.428			
Auditoría Externa:		SI ☐ NO ☒		No. Reg. Super. Cías.:	
Nombre o Razón Social:		Nacionalidad:			

OTRAS INFORMACIONES					
La compañía está acogida a:					
LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otras ☐ Clasificación: _____					
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Período vigencia: _____					
AFILIADA A LA CAMARA DE: _____ No. _____					
CREDITOS CON LA C. F. N.: SI ☐ NO ☒ Publicación último balance (Adj. copia) SI ☐ NO ☒					
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☒ Emite obligaciones: SI ☐ NO ☒					
Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____					
No. DE ANEXOS: _____					
Funcionario responsable (SELLO)					

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		153.571,02
1102	Caja - Bancos, moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional		
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		
1108	Inventario materia prima		
1109	Inventario productos en proceso		
1110	Inventarios suministros y materiales		
1111	Inventario productos terminados y mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para la venta		
1113	Sementeras de ciclo corto		
1114	Terrenos y otros inmuebles para la venta		
1115	Obras en ejecución		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión para baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos en Garantía		500,00
1120	Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores		
1121	Anticipos a proveedores, moneda nacional		
1122	Anticipos a proveedores, moneda extranjera		
1123	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		22.191,00
1124	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		176.262,02
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	4'774.384,00	428.000,00
1206	Maquinaria y equipo Aire Acondicionad.	210.000,00	126.000,00
1208	Muebles y enseres	35.000,00	10.500,00
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
REVALORIZACIONES		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo Aire	1'624.206,70	974.520,37
1226	Revalorización de otros activos fijos		
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a empleados y trabajadores		
1304	Inversiones financieras a largo plazo, moneda nacional		
1305	Inversiones financieras a largo plazo, moneda extranjera		
1306	Otros deudores o inversiones a largo plazo (Adjuntar detalle)		
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. Acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros		
15. ACTIVOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. Acumulada
1501	Gastos de organización	56.478,50	33.918,00
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pérdidas por diferencia de cambio		
1507	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Desc. en venta de oblig. de propia emisión		
1511	Otros activos diferidos Gtos. Hipotec.	1'889.344,73	1'133.609,40
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			5'882.866,17
TOTAL DEL ACTIVO			6'059.128,19

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores en moneda nacional	
2102 Proveedores en moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	
2105 Instituciones bancarias, moneda extranjera	
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional	
2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera	
2108 Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía	
2110 Impuesto a la renta por pagar	33.666,84
2111 Provisiones para prestaciones sociales	
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	
2114 Aportes al IESS por pagar	
2115 Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda nacional	
2116 Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda extranjera	
2117 Parte corriente créditos de estabilización	
2118 Parte corriente comisión de riesgo cambiario	
2119 Parte corriente de la provisión para jubilación patronal	
2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios	
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	70.000,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	103.666,84
PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	1'907.692,72
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios	288.812,26
2204 Créditos de estabilización	
2205 Comisión de riesgo cambiario	
2206 Saldos pendientes con la casa matriz	
2207 Impuestos diferidos por pagar	
2208 Arrendamiento mercantil con opción de compra	
2209 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2210 Obligaciones emitidas	
2211 Menos: Obligaciones no colocadas	
2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	
2213 Otros (Adj. detalle)	
23. PASIVO DIFERIDO	
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2'196.504,98
TOTAL PASIVO	2'300.171,82
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL	
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	2'500.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal	37.225,00
3202 Reservas facultativas	
3203 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	
3302 Revalorización de otros activos fijos	902.934,90
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumulada de ejercicios anteriores	211.005,97
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	107.790,50
TOTAL PATRIMONIO NETO	3'758.956,37
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	6'059.128,19

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

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 1987...

50. VENTAS BRUTAS	
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras de productos terminados en el país	
5103 Compras de productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial de materias primas	
5202 Compras de materias primas en el país	
5203 Compras de materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final de materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Energía, agua, teléfono	
5215 Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	
5216 Inventario inicial de productos en proceso	
5217 Menos: Inventario final de productos en proceso	
5218 Inventario inicial de productos terminados	
5219 Menos: Inventario final de productos terminados	
UTILIDAD BRUTA Honorarios y Qta Alquiler	3'384.000,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluídos en costos	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes del departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo Cuotas Condominio	306.758,58
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores Seguros	247.641,00
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos Reparaciones y Mantenimiento	993.475,00
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos Seguros	247.641,00
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	42.670,25
5406 Depreciación bienes, área administrativa	196.570,57
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	65.158,00
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	978.142,00
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	553.584,60
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	412.127,26
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
56. INGRESOS NO OPERACIONALES	
5601 Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo	
5604 Dividendos en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. Renta	141.457,34
5801 Participación de los trabajadores No tiene empleados	
5802 Impuesto a la renta	33.666,84
UTILIDAD NETA	107.790,50

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 21 de Marzo de 1987.

El Gerente

El Contador No. Reg. 4.128

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

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO Compañía Sociedad Anónima Civil COVERHAM S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 19.708-91
---	-------------	------------------------------------

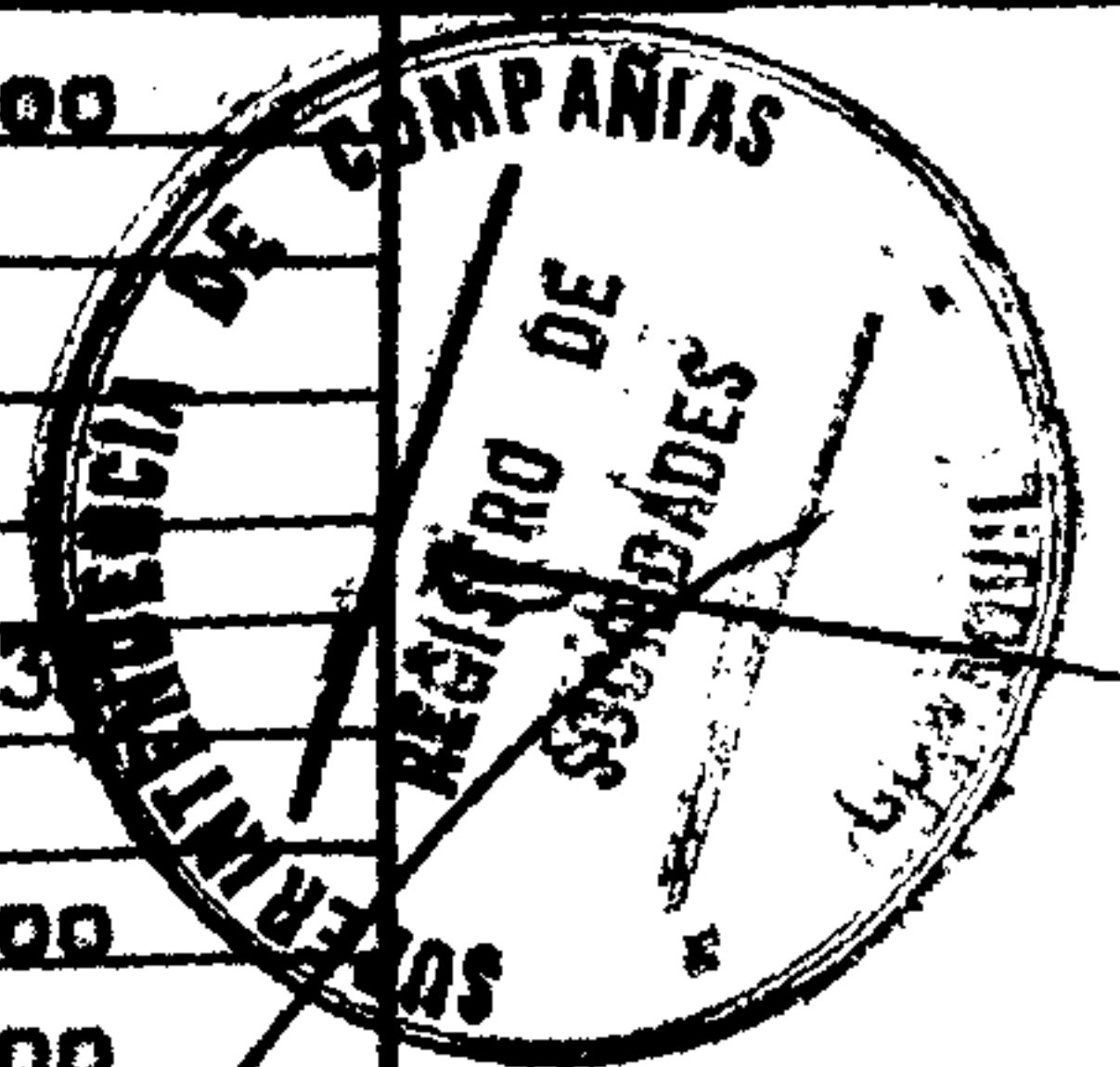
C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		2'903.300,19
6001 Capital	2'500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	(500.000,00)	
6004 Reserva legal	25.568,00	
6005 Reserva facultativa		
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	655.069,22	
6008 Utilidades acumuladas	222.662,97	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO: Pago saldo del aumento capital		500.000,00
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		—, —
6201 Reserva legal		
6202 Reserva facultativa		
6203 Otras reservas		
6204 Superávit por revalorización de activos fijos		
6205 Utilidades acumuladas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		355.656,18
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	107.790,50	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período	247.865,68	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		—, —
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		3'758.956,37

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		998.943,46
7001 Utilidad neta del ejercicio	107.790,50	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	196.570,57	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	194.582,39	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes		
7006 Incremento de pasivos de largo plazo		
7007 Aumento de capital social Pago saldo del aumento de capital	500.000,00	
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009 Otros ajustes o aumentos		
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		978.688,34
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	978.688,34	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		20.255,12
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	72.595,18	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	52.340,06	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		20.255,12

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:		
Reserva legal	11.657,00	
Reservas facultativas		
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas	77.167,34	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	25.568,00	
Más: Asignación del año	11.657,00	
Menos: Utilización en el año	—, —	
Saldo final	37.225,00	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	655.069,22	
Más: revalorización de activos del período	247.865,68	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	—, —	
Saldo final	902.934,90	



A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
Sociedad Anónima Civil COVERHAM S.A.		19.708-81

VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN MILES DE SUCRES)

Del ...1... de Enero al ...31... de Diciembre.. de 1987...

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS:			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
20. PAGOS POR TECNOLOGIA:			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
30. VENTAS:			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
40. COBROS POR TECNOLOGIA:			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica Honorarios	3*204.000		3*204.000
40.3 Otros Alquiler	180.000		180.000

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES (EN MILES DE SUCRES)

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S									
	Directivos		Administrativo		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales	
							No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos										
Extranjeros	1	NO								

15 o/o Participación	NO	NO								
----------------------	----	----	--	--	--	--	--	--	--	--

24 MAR. 1988

