

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : INMOBILIARIA JALUA S.A.		SIGLAS:	R.U.C. : 09900564380101	No. DE EXPEDIENTE: 1975582
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: ARRIENDO DE VIVIENDAS				
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYACUIL	CALLE Y No. : ATARAZANA MZ. A. VILLA 15	TELEFONO:	CASILLA:
SUCURSAL				
PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 20 DE ENERO 2000				
TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR SI. 16'552,376,65				
Período del balance Del 1º de ENERO de 19 89 Al 31 de NOVIEMBRE de 19 89 .				

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE
Presidente	JUAN CESAR BERRAQUE	0990424168 ECUATORIANA
Vicepresidente		
Gerente(s)	JACINTO LUCIO AYALA	0902456101 ECUATORIANA
Directores o vocales principales		
Directores o vocales suplentes		
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	MERCEDES INIGUEZ MALDONADO	CALLE 4TA. Y AVDA. 4TA. URDES
Suplentes	JORGE FLORES CALDERON	ALBORADA MZ. 713 VILLA 5
3. COMITE DE VIGILANCIA		

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES) DE COMPAÑIAS CONSTITUIDAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S) ING. JACINTO LUCIO AYALA	NACIONALIDAD ECUATORIANA	DIRECCION DOMICILIARIA ALBORADA MZ. 713 VILLA 5
		TA. ETAPA

Período del nombramiento: de 19 a 19

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Regoría: _____ Visa: _____

PERSONAL OCUPADO

No. Directivos: _____ No. Empleados: **1**

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **VICTOR NUÑOZ RIEDRIG**

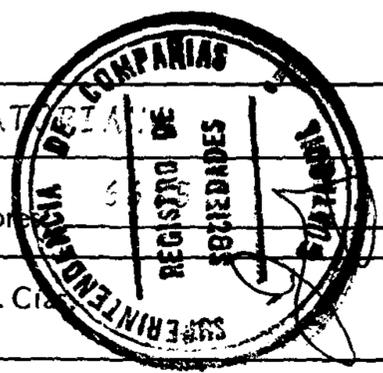
Dirección y teléfono: **SAUCE 8 MZ. 015 VILLA 5**

Nacionalidad: **ECUATORIANA**

No. Reg. Colegio de Contadores: _____

Auditoría Externa: SI NO No. Reg. Super. Cra. _____

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: **COMERCIO** 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 _____

N. DE ANEXOS: _____

Funcionario responsable (SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		247,639,55
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	Inventario 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		
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		
1124	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		17,500,00
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			265,139,55
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	4'722,500,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	9'179,414,75	1'453,645,14
1206	Maquinaria y equipo oficina	401,000,00	166,912,50
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos	1'350,000,00	1'280,000,00
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	2'082,415,30	350,418,00
1226	Revalorización de otros activos fijos vehic.	7'317,287,75	6'248,744,00
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	70,000,00	56,001,49
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	357,642,00	185,346,50
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			13,998,60
TOTAL DEL ACTIVO			17'227,975,31

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101 Proveedores en moneda nacional		30,378,20
2102 Proveedores en moneda extranjera		
2103 Anticipos de clientes		3,993,251,44
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		
2111 Provisiones para prestaciones sociales		51,750,15
2112 Intereses vencidos y no pagados		
2113 Impuestos retenidos por pagar		8,000,00
2114 Aportes al IESS por pagar		23,004,93
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)		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4,086,535,39
22. PASIVO NO CORRIENTE		
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional		
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera		3,490,143,40
2203 Préstamos de accionistas o socios		
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 (Adjuntar detalle)		10,000,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		3,500,143,40
TOTAL PASIVO		7,586,678,79
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		10,000,000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS		
3201 Reserva legal		
3202 Reservas facultativas		
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos		1,072,157,74
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		55,814,40
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		785,725,92
TOTAL PATRIMONIO NETO		11,863,695,22
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		19,450,374,01

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

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del 12 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1989

50.	VENTAS BRUTAS	<i>Anuncios</i>	1.410.000,00
	5001	En el país	
	5002	En el exterior	
	5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
	5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
	VENTAS NETAS		1.410.000,00
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		
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	330.000,00
	5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	223.134,19
	5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	179.820,80
	5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	140.523,30
	5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios <i>útiles de escritorio</i>	45.581,00
	5406	Depreciación bienes, área administrativa	1.734.196,19
	5407	Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	111.787,70
	5408	Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
	5409	Otros (Adjuntar detalle) <i>correos</i>	160,00
	UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		1.405.932,19
55.	GASTOS FINANCIEROS		
	5501	Intereses y comisiones	146.300,01
	5502	Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
	5503	Otros gastos financieros	6.732,49
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES		
	5601	Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	72.268,76
	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. a la Renta		(1.486.725,92)
	5801	Participación de los trabajadores	
	5802	Impuesto a la Renta	
	UTILIDAD NETA		(1.486.725,92)

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 15 de MARZO de 1989

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

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.

f.) COMISARIO

f.) CONTADOR

No. REG. 6685.....

f.) COMISARIO

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA JALMA S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 1978582
---	--------------------	----------------------------------

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

Del 12 de ENERO al 31 de NOVIEMBRE de 1989

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			
40.3 Otros			

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 No. Remuner.	Ocasionales No. Remunerac.
Ecuatorianos			1	330.000, =				
Extranjeros								

15 o/o Participación									0661
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA JALUA S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 19785-82
--	-------------	----------------------------

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		1'856.900,99
6001 Capital	2'500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal		
6005 Reserva facultativa		
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	734.249,94	
6008 Utilidades acumuladas		
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	377.348,95	
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO .		8'000.000,00
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		223.768,75
6201 Reserva legal		
6202 Reserva facultativa <i>Pago Pérdidas 1988 por Accionista</i>	(377.348,95)	
6203 Otras reservas <i>Ajustes a revalorización Activo Fijo</i>	(1'843.417,80)	
6204 Superávit por revalorización de activos fijos	2'500.000,00	
6205 Utilidades acumuladas		
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		(475.237,92)
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1'486.725,92	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período	901.433,00	
CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		55.814,40
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores <i>Ajustes</i>	55.814,40	
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		9'641.246,22

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		8'125.922,50
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	1'734.196,15	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	111.737,75	
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 <i>8'000.000 - 2'150.000</i>	5'850.000,00	
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)	55.814,40	
7009 Otros ajustes o aumentos	741.271,20	
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		7'514.625,12
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	6'027.390,20	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio	1'486.725,92	
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		681.344,38
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	2'921.445,84	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	2'500.820,00	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		421.514,38

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	- 0 -	
Reservas facultativas	- 0 -	
Otras reservas	- 0 -	
Dividendos en efectivo	- 0 -	
Amortización de pérdidas	- 0 -	
Utilidades acumuladas	- 0 -	
RESERVA LEGAL:	- 0 -	
Reserva inicial	- 0 -	
Más: Asignación del año	- 0 -	
Menos: Utilización en el año	- 0 -	
Saldo final	- 0 -	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	734.249,94	
Más: revalorización de activos del período <i>Más ajustes</i>	2'837.907,80	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	2'500.000,00	
Saldo final	1'072.157,74	

