

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :		SIGLAS:	R.U.C. :	No. DE EXPEDIENTE:
INMOBILIARIA " P R I D E S A " S. A.			099056839001	19812-82

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: ADMINISTRACION DE PREDIOS

PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y N.º: Costanera #.1230 (Urdesa)	TELEFONO: 382828	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 50 años (2032)

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 4 767.416,43

Período del balance

Del 1^o de Enero de 1989... Al 31 de Diciembre de 1989...

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES

NOMBRES

C.I. o PASAPORTE

Presidente	Laura Morales de Aviles	09-00369663	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente(s)	Primavera Campodonico de Delgado	09-00426985	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

2. COMISARIOS

NOMBRES

DIRECCION Y TELEFONO

Principales	GUILHERMO COSTALES DIAZ	Aigueras #.900 382548
Suplentes		

3. COMITE DE VIGILANCIA

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

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
PRIMAVERA C. DE DELGADO	ECUATORIANA	Costanera #.1230

Período del nombramiento: de 1988 a 1992...

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Categoría:	Visa:
------------	-------

PERSONAL OCUPADO

No. Directivos: 2	No. Empleados: 1
-------------------	------------------

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: Manuel Peláez Pinargotte

Avda. Quito #. 4012 y Maracaibo	Nacionalidad: Ecuatoriano
Dirección y teléfono	No. Reg. Colegio de Contadores: 1116

Auditoría Externa:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	No. Reg. Super. Cías.:
--------------------	-----------------------------	--	------------------------

Nombre o Razón Social	Nacionalidad
-----------------------	--------------

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO:	Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuario <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>	Otras <input type="checkbox"/>	Clasificación: 2000
-----------------	-------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	---------------------

ACUERDO INTERMINISTERIAL No.	Fecha:	Periodo vigencia:
------------------------------	--------	-------------------

AFILIADA A LA CAMARA DE: CONSTRUCCION	No.
---------------------------------------	-----

CREDITOS CON LA C. F. N. :	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	Publicación último balance (Adj. copia)	NO <input type="checkbox"/>
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	Emite obligaciones: SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	

Recibido hoy día _____ de 19 _____	Funcionario responsable (SELLO)
------------------------------------	---------------------------------

N. DE ANEXOS:

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101 Caja-Bancos, moneda nacional			\$/. 325.395,86
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			
1125 Repuestos, herramientas y accesorios			
1126 Otros activos corrientes			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			325.395,86
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	\$/. 4.997.400,00	525.252,71	4.472.147,29
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales y terrenos arrendados			
1214 Semovientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos			
REVALORIZACIONES	Valor de revalorización	Deprec. Acumulada	-0-
1220 Revalorización de terrenos			
1222 Revalorización de edificios			
1224 Revalorización de maquinaria y equipo			
1226 Revalorización de otros activos fijos			
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			-0-
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			-0-
1403 Otros			
15. ACTIVOS DIFERIDOS	Valor inicial	Amort. Acumulada	
1501 Gastos de organización	147.170,60	103.019,42	44.151,18
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			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			-0-
1601 Provisiones para jubilación patronal			
1602 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603 Otros activos no corrientes			
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			4.516.298,47
TOTAL DEL ACTIVO			4.841.694,33

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101 Proveedores en moneda nacional	Valores por Pagar	\$/. 60.000,00
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		11.746,35
2110 Impuesto a la renta por pagar		" 16.640,67
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)		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$/. 88.387,02
22. PASIVO NO CORRIENTE		
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional		
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera		
2203 Préstamos de accionistas o socios		2'189.719,68
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)		
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		\$/. 2'189.719,68
TOTAL PASIVO		" 2'278.106,70
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		" 2'736.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS		-0-
3201 Reserva legal		
3202 Reservas facultativas		
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos		
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
34. RESULTADOS		(172.412,37)
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(222.334,36)	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	49.921,99	
TOTAL PATRIMONIO NETO		\$/. 2'563.587,63
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		4'841.694,33

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES

- 4001 Mercaderías en consignación
- 4002 Liquidación de depósitos industriales
- 4003 Avales o garantías
- 4004 Otras obligaciones contingentes

-0-

B.O ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del 1- de Enero al 31 de Diciembre de 1989

50. VENTAS BRUTAS	S/. 1 980.000,00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	" 1 980.000,00
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	214.387,26
5212 Mantenimiento y reparaciones de Edificio	96.382,01
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	S/. 1 669.230,73
53. GASTOS DE VENTAS	-0-
5301 Sueldos y salarios no incluidos 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	1 058.000,00
5401 Sueldos y salarios no incluidos en el costo	368.396,66
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	71.417,00
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	74.961,00
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	14.717,06
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	3.430,00
5406 Depreciación bienes, área administrativa	78.309,01
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto perd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	-0-
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	-0-
5409 Otros (Adjuntar detalle) Trámite	-0-
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	78.309,01
55. GASTOS FINANCIEROS	-0-
5501 Intereses y comisiones	
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
56. INGRESOS NO OPERACIONALES	-0-
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	-0-
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	78.309,01
5801 Participación de los trabajadores	11.746,35
5802 Impuesto a la Renta	16.640,67
UTILIDAD NETA	49.921,99

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 27 de MARZO.....

90

de 1989

J. Jiménez de Ollero
f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

P

Garcia
f.) CONTADOR

No. REG.

1116

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.) COMISARIO

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA " P R I D E S A " S. A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 19812-82
---	-------------	----------------------------

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

Del ^{1^o} de Enero al 31 de Diciembre de 19⁸⁹....

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS:	-0-	-0-	-0-
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
20. PAGOS POR TECNOLOGIA:	-0-	-0-	-0-
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
30. VENTAS:	-0-	-0-	-0-
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
40. COBROS POR TECNOLOGIA:	-0-	-0-	-0-
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		Administrativos		Técnicos		Obreros	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes	Ocasionales
Ecuatorianos	2	694.000	1	304.000,00		-	-	-
Extranjeros								
15 o/o Participación	2	7.830,90		3.915,45		-	-	-

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:

6001 Capital	2.736.000,00
6002 Menos: Acciones propias adquiridas	-0-
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	-0-
6004 Reserva legal	-0-
6005 Reserva facultativa	-0-
6006 Otras reservas	-0-
6007 Superávit de capital	-0-
6008 Utilidades acumuladas	-0-
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	(229.528,86)

61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO.

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. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:

6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	7.194,50
6302 Menos: Dividendos en efectivo	
6303 Más: Superávit de capital del período	

64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:

6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores	
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales	

TOTAL DEL PATRIMONIO NETO

2.513.665,64

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70 FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:

7001 Utilidad neta del ejercicio	49.921,99
Más:	
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	74.961,00
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	14.717,06
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	
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	-0-
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes	-0-

72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:

7201 Dividendos pagados	-0-
7202 Compra de activos fijos	
7203 Compra de inversiones permanentes	
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	
7206 Reducción del capital social	
7207 Pérdidas del ejercicio	
7208 Otros	-0-

VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)

139.600,05

CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO

281.160,02

MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO

156.277,03

VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO

124.882,99

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	-0-
Reservas facultativas	-0-
Otras reservas	-0-
Dividendos en efectivo	-0-
Amortización de pérdidas	7.194,50
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	-0-
Más: revalorización de activos del período	-0-
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	-0-
Saldo final	