

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1/989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO:

PROMOTORA DE VIVIENDAS SIAA. LTDA.

SIGLAS:

R.U.C.:

0990175764001

No. DE EXPEDIENTE:

21298-74

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: Bienes inmuebles

PRINCIPAL GUAYAQUIL CALLE Y No.: Jiguas # 500 TELEFONO: CASILLA 5022 TELEX: 42751

SUCURSAL

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 23.971.937,98

Periodo del balance

Del 1 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	Dr. Ernesto Pazos Navarro	0900881327
Vicepresidente	Lic. Pedro Zerega Granados	090633409
Gerente(s)		
Directores o vocales principales		
Directores o vocales suplentes		

2. COMISARIOS

NOMBRES

DIRECCION Y TELEFONO

Principales	Sr. Oswaldo Santana	V.M. Rendón y Tungurahua
Suplentes		

3. COMITE DE VIGILANCIA

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

NOMBRE(S) NACIONALIDAD DIRECCION DOMICILIARIA

Dr. Ernesto Pazos Navarro Ecuatoriana

Período del nombramiento: de 1988 a 1993...

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S) NACIONALIDAD DIRECCION DOMICILIARIA

egoría:		Visa:
---------	--	-------

PERSONAL OCUPADO

No. Directivos:

No. Empleados:

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: Econ. Haydée B. de Panchana
Iuque # 127

Nacionalidad: Ecuatoriana

Dirección y teléfono

No. Reg. Colegio de Contadores: 5353

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:

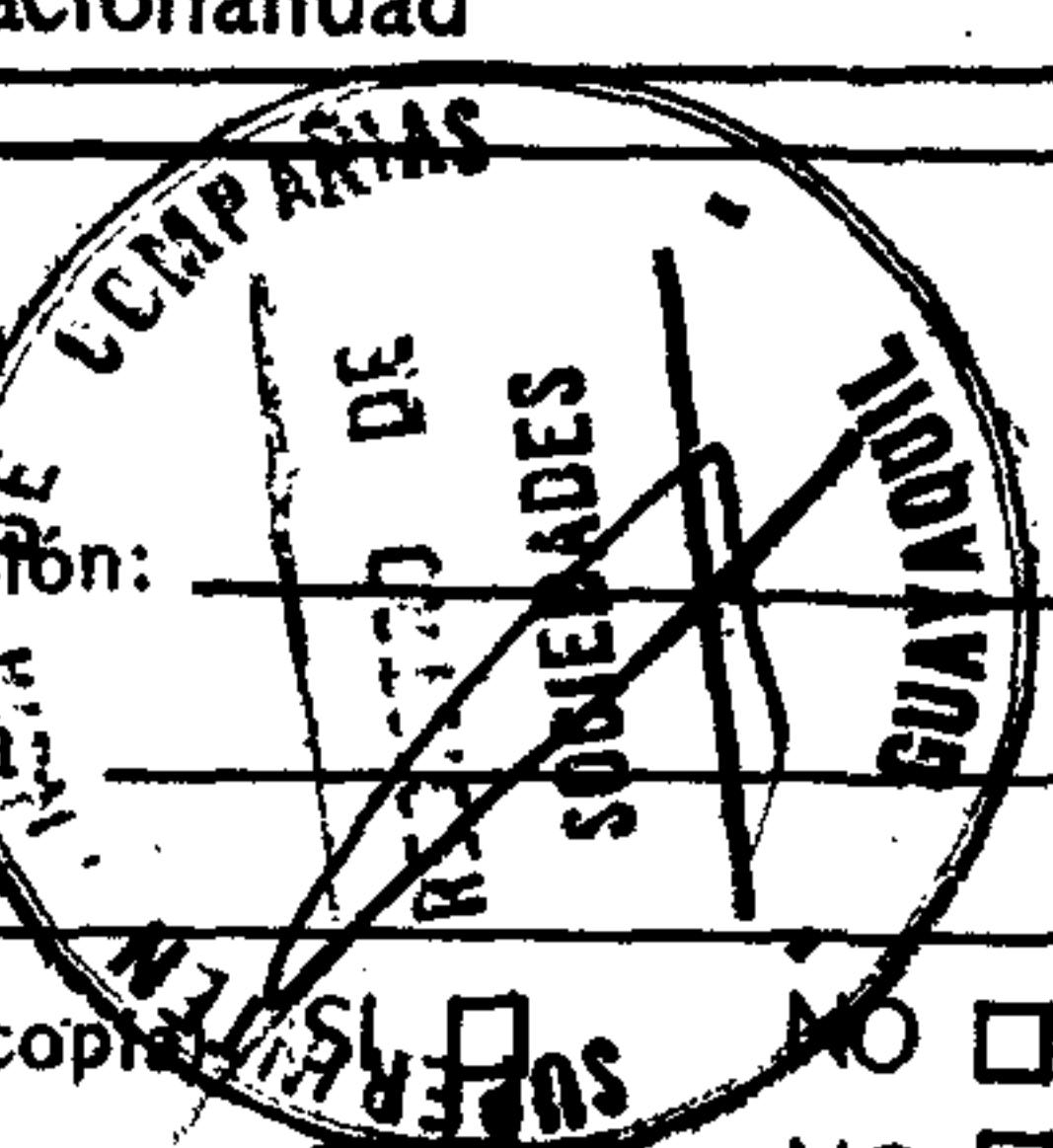
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Período vigencia: _____

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 19 _____

N. DE ANEXOS:

Funcionario responsable
(SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		1'321.400,--
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		1'805.161,64
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		(20.192,92)
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		3.470,--
1121	Anticipos a proveedores, moneda nacional		23'992.130,90
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		66.364,--
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		167.731,--
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		27'636.054,62	
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	2'897.058,65	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	57'688.141,94	5'839.508,58
1206	Maquinaria y equipo		51'848.633,36
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
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	13'208.399,85	764.391,82
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		12'444.008,03
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		
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			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		67.189.700,04	
TOTAL DEL ACTIVO		94'825.754,66	

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101 Proveedores en moneda nacional	1'808.384,91	
2102 Proveedores en moneda extranjera		
2103 Anticipos de clientes	534.600,14	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	27'940.264,55	
2105 Instituciones bancarias, moneda extranjera		
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional	12'622.583,73	
2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera		
2108 Dividendos por pagar a accionistas o socios		
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía	29.972,35	
2110 Impuesto a la renta por pagar	41.781,21	
2111 Provisiones para prestaciones sociales		
2112 Intereses vencidos y no pagados	2'765.055,31	
2113 Impuestos retenidos por pagar		
2114 Aportes al IESS por pagar	4.811,97	
2115 Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda nacional	466.814,71	
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	46'214.268,88	
22. PASIVO NO CORRIENTE		
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	5'203.859,26	
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera		
2203 Préstamos de accionistas o socios	27'808.357,62	
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)	3'407.885,06	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	36'420.101,04	
TOTAL PASIVO	82'634.370,82	
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	700.000,--	
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS		
3201 Reserva legal	29.035,60	
3202 Reservas facultativas	16.469,36	
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos	10'685.413,58	
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	177.682,15	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(180.391,34)	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	763.174,49	
TOTAL PATRIMONIO NETO	12'191.383,84	
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	94'825.754,66	

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES

4001 Mercaderías en consignación	
4002 Liquidación de depósitos industriales	
4003 Avales 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 19.89 ...

50. VENTAS BRUTAS		
5001 En el país		12.107.117,72
5002 En el exterior		
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		12.107.117,72
51. GASTO 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 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		
5401 Sueldos y salarios no incluidos en el costo		1.432.890,--
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores		948.740,--
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos		1.380.354,83
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos		465.625,29
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		865.322,13
5406 Depreciación bienes, área administrativa		
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)		
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario		
5409 Otros (Adjuntar detalle)		6.251.010,99
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		763.174,48
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses y comisiones		
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. a la Renta		763.174,48
5801 Participación de los trabajadores		114.476,18
5802 Impuesto a la Renta		159.579,--
UTILIDAD NETA		489.119,30

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de de de 19.....

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.

St. Peña de la Encina

f.) CONTADOR

No. REG.

5353

f.) COMISARIO

O. Santander

f.) COMISARIO

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**60. PATRIMONIO INICIAL:**

6001 Capital	700.000,--
6002 Menos: Acciones propias adquiridas	
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	
6004 Reserva legal	29.035,60
6005 Reserva facultativa	16.469,36
6006 Otras reservas	
6007 Superávit de capital	10.685.413,58
6008 Utilidades acumuladas	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	(180.391,34)

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	763.174,49
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**D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA****FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:**

7001 Utilidad neta del ejercicio	763.174,49
Más:	
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	865.322,13
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	
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	
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes	

72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:

7201 Dividendos pagados	
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	

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**

1.628.496,00

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	
Reservas facultativas	
Otras reservas	
Dividendos en efectivo	
Amortización de pérdidas	
Utilidades acumuladas	

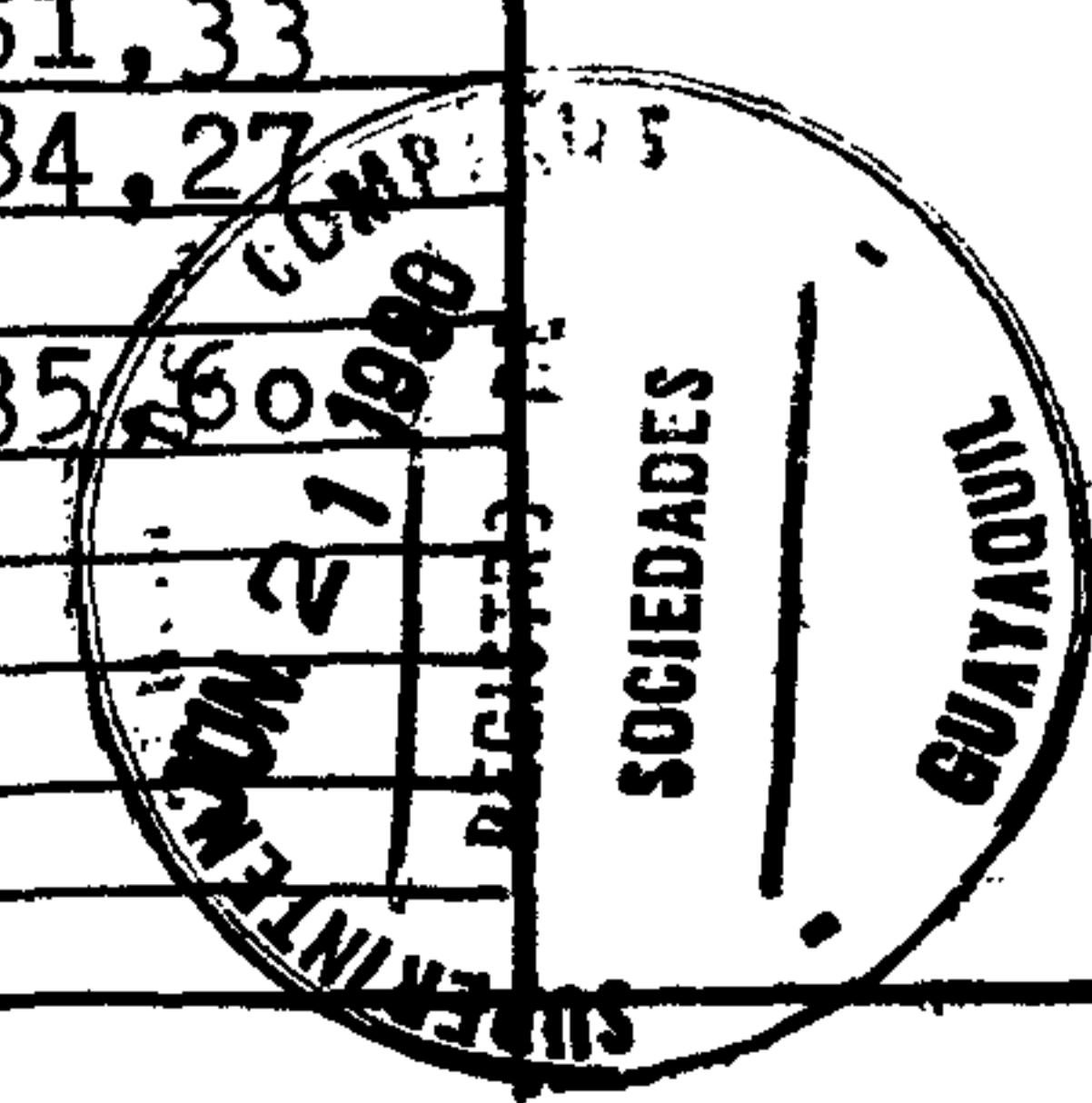
RESERVA LEGAL:

Reserva inicial	12.051,33
Más: Asignación del año	16.984,27
Menos: Utilización en el año	
Saldo final	29.035,60

SUPERAVIT POR REVALORIZACION:

Superávit por revalorización inicial	
Más: revalorización de activos del período	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	
Saldo final	

SOCIETADES



A N E X O 1

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO PROMOTORA DE VIVIENDAS SIAA. LTDA.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 21298-74
---	-------------	----------------------------

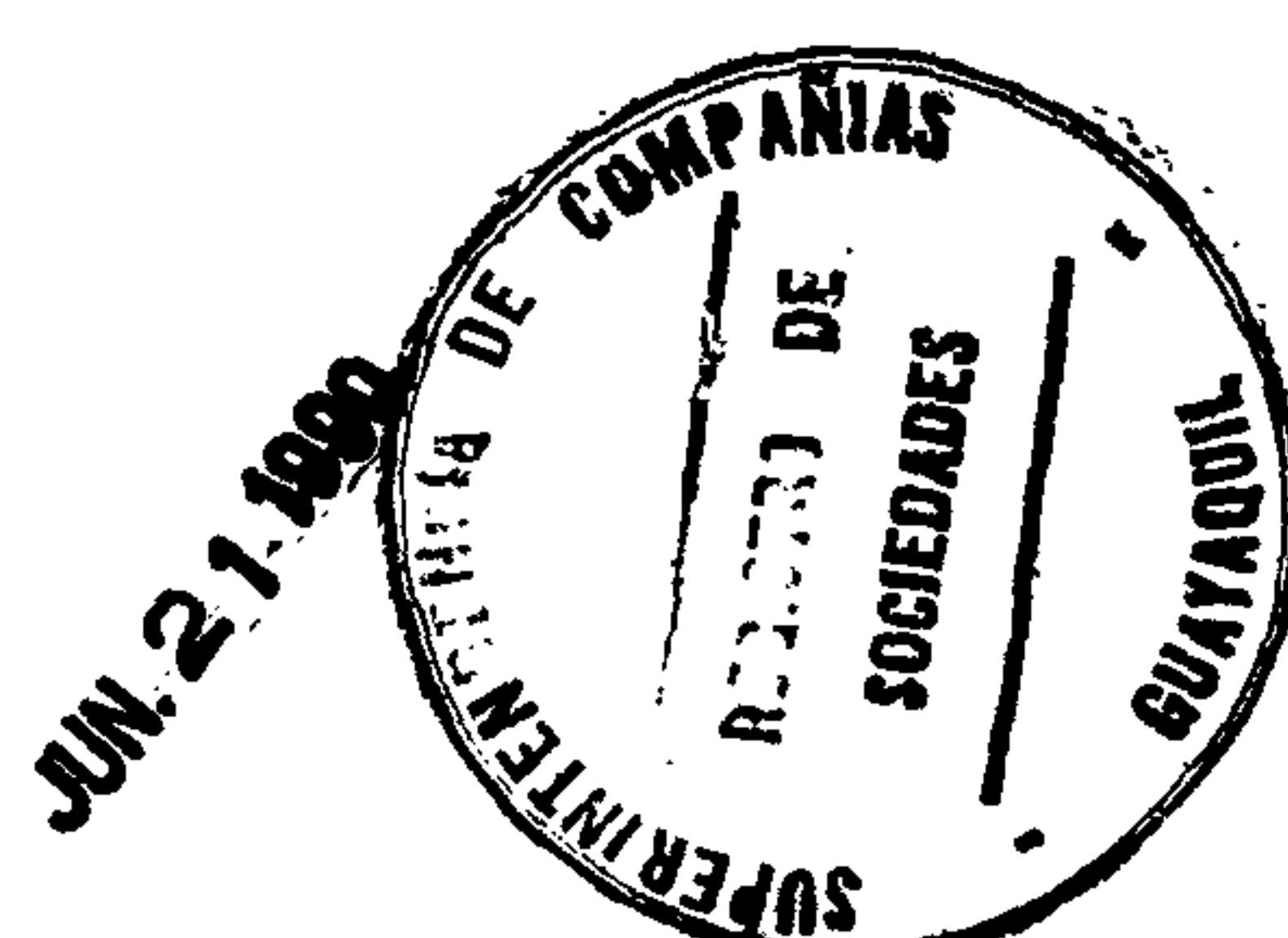
VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN MILES DE SUCRES)

Del ... 1. de .. Enero al ... 31 de Diciembre 89.

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		Administrativos		Técnicos		Obreros	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes	Ocasionales
Ecuatorianos	2		2					
Extranjeros								
15 o/o Participación								



ANEXO No. 2

INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: PROMOTORA DE VIVIENDAS CTA. LTDA. No. EXPEDIENTE: 21298-74.

C. I. I. U. _____

21298-74