

SELLO R.U.C

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 1991.....

|  |                                       |                       |                                      |
|--|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| RAZON O DENOMINACION SOCIAL:<br><b>INMOBILIARIA PREDIALAND CIA.LTDA.</b> |                                       |                       | Nº. DE EXPEDIENTE<br><b>27276-86</b> |
| CIUDAD:<br><b>GUAYAQUIL</b>  | CALLE:<br><b>GRAL.CORDOVA Y JUNIN</b> | NUMERO:<br><b>709</b> | TELEFONO:<br><b>563-200</b>          |

## NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS

| ADMINISTRADORES | NOMBRES                           | C.I. o PASAPORTE   | DIRECCION Y TELEFONO       |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Presidente      | <b>DR/CARLOS ORTEGA MALDONADO</b> | <b>0904892932</b>  | <b>PEDRO CARBO Y JUNIN</b> |
| Vicepresidente  |                                   |                    |                            |
| Gerente (s)     | <b>ING.ELVIRA ORTEGA DE A.</b>    | <b>09-03982528</b> |                            |
|                 | <b>AB.MARIA ORTEGA DE SILVA</b>   | <b>09-07325336</b> | <b>PEDRO CARBO Y JUNIN</b> |
| Apoderado       |                                   |                    |                            |
| COMISARIOS      | <b>LCDO.RICARDO ORTEGA</b>        |                    | <b>PEDRO CARBO Y JUNIN</b> |
| Principal       |                                   |                    |                            |
| Suplente        |                                   |                    |                            |

## A. ESTADO DE SITUACION

| 1. ACTIVO  |                         |                        | CODIGO CUENTA |                      |
|--|-------------------------|------------------------|---------------|----------------------|
| 1.1 ACTIVO CORRIENTE   |                         |                        |               |                      |
| Caja - Bancos  |                         |                        | 1101          | -0-                  |
| Inversiones financieras temporales                                       |                         |                        | 1102          | 597.000              |
| Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes                                 |                         |                        | 1103          | -0-                  |
| Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes) |                         |                        | 1104          | -0-                  |
| Inventario materia prima   |                         |                        | 1105          | -0-                  |
| Inventario productos en proceso  |                         |                        | 1106          | -0-                  |
| Inventario suministros y materiales                                      |                         |                        | 1107          | -0-                  |
| Inventario productos terminados y mercaderías en almacén                 |                         |                        | 1108          | -0-                  |
| Mercaderías en tránsito  |                         |                        | 1109          | -0-                  |
| Menos: Provisión para baja de inventarios                                |                         |                        | 1110          | -0-                  |
| Ingresos acumulados por cobrar   |                         |                        | 1111          | -0-                  |
| Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores                         |                         |                        | 1112          | -0-                  |
| Anticipos a proveedores  |                         |                        | 1113          | -0-                  |
| Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza     |                         |                        | 1114          | -0-                  |
| Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros                      |                         |                        | 1115          | -0-                  |
| Repuestos, herramientas y accesorios                                     |                         |                        | 1116          | -0-                  |
| Otros activos corrientes (adjuntar anexo)                                |                         |                        | 1117          | -0-                  |
| <b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>   |                         |                        |               | <b>597.000</b>       |
| 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  | 25.719.295,25           | 3.699.844,58           | 1204          | 22.019.450,67        |
| Maquinaria y equipo  | 2.299.000               | 998.166,72             | 1205          | 1.800.833,28         |
| Muebles y enseres  | 714.806,60              | 304.434,42             | 1206          | 410.378,18           |
| Vehículos  | -0-                     | -0-                    | 1207          | -0-                  |
| Otros activos fijos (adjuntar anexo)                                     | -0-                     | -0-                    | 1208          | -0-                  |
| REVALORIZACIONES   |                         |                        |               |                      |
|  | Valor de revalorización | Depreciación acumulada |               |                      |
| Terrenos   | -0-                     | -0-                    | 1221          |                      |
| Edificios  | 12.036.630,06           | 1.733.527,26           | 1222          | 10.305.102,50        |
| Maquinaria y equipo  | 8.491.995,02            | 792.240,89             | 1223          | 7.699.754,21         |
| Otros activos fijos (adjuntar anexo) <b>M.Y ENSERES</b>                  | 2.805.176,13            | 2.050.412,76           | 1224          | 754.763,37           |
| 1.3 DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO                                 |                         |                        |               |                      |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes                                 |                         |                        | 1301          |                      |
| Préstamos a empleados y trabajadores                                     |                         |                        | 1302          |                      |
| Inversiones financieras a largo plazo                                    |                         |                        | 1303          |                      |
| Otros (adjuntar anexo)   |                         |                        | 1304          |                      |
| 1.4 ACTIVOS INTANGIBLES  |                         |                        |               |                      |
|  | Valor de adquisición    | Amortización acumulada |               |                      |
| Patentes y marcas  | -0-                     |                        | 140           |                      |
| Otros (adjuntar anexo)   | -0-                     |                        | 1402          |                      |
| 1.5 ACTIVOS DIFERIDOS  |                         |                        |               |                      |
|  | Valor inicial           | Amortización Acumulada |               |                      |
| Gastos de organización y constitución                                    | -0-                     | -0-                    | 1501          |                      |
| Gastos de investigación, exploración y otros                             | -0-                     | -0-                    | 1502          |                      |
| 1.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES  |                         |                        |               |                      |
| Propiedades y otros activos fijos no utilizados                          |                         |                        | 1601          |                      |
| Otros activos no corrientes  |                         |                        | 1602          |                      |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                       |                         |                        |               | <b>42.990.276.51</b> |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>  |                         |                        |               | <b>43.587.276.51</b> |

15 SEP 1992

| 2. PASIVO  |                           | CODIGO CUENTA |                      |
|--|---------------------------|---------------|----------------------|
| 2.1 PASIVO CORRIENTE                                       |                           |               |                      |
| Proveedores  |                           | 2101          |                      |
| Anticipo de Clientes                                       |                           | 2102          |                      |
| Obligaciones por pagar                                     |                           | 2103          | 16.855.500           |
| Dividendos por pagar a accionistas o socios                |                           | 2104          |                      |
| Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía |                           | 2105          |                      |
| Gastos por pagar   |                           | 2106          | 11.479.32            |
| Impuestos y Leyes Sociales                                 |                           | 2107          | 26.549.16            |
| Parte corriente del pasivo a largo plazo                   |                           | 2108          | 224.982.70           |
| Préstamos de corto plazo de accionistas o socios           |                           | 2109          |                      |
| Saldos pendientes con la casa matriz                       |                           | 2110          |                      |
| Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)                  | <b>SOBREGIRO BANCARIO</b> | 2111          | 270.669.94           |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                              |                           |               | <b>538.681.12</b>    |
| 2.2 PASIVO NO CORRIENTE                                    |                           |               |                      |
| Cuentas por pagar  |                           | 2201          | 16.855.500           |
| Obligaciones por pagar                                     |                           | 2202          |                      |
| Préstamos de accionistas o socios                          |                           | 2203          | 5.834.351.47         |
| 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          |                      |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                           |                           |               | <b>22.689.857.47</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>  |                           |               | <b>23.228.538.59</b> |
| 3. PATRIMONIO NETO   |                           |               |                      |
| 3.1 CAPITAL  |                           |               |                      |
| Acciones o participaciones (compañías nacionales)          |                           | 3101          | 700.000              |
| 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          | 17.138.27            |
| Reservas facultativas                                      |                           | 3202          |                      |
| Otras reservas   |                           | 3203          |                      |
| 3.3 SUPERAVIT  |                           |               |                      |
| Revalorización de activos                                  |                           | 3301          | 19.452.424.54        |
| Otros (Adjuntar anexo)                                     |                           | 3302          |                      |
| 3.4 RESULTADOS   |                           |               |                      |
| Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores             |                           | 3401          | 146.892.95           |
| Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores               |                           | 3402          | -0-                  |
| Utilidad (pérdida) neta del ejercicio                      |                           | 3403          | 42.282.16            |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>                               |                           |               | <b>20.358.737.92</b> |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>                  |                           |               | <b>43.587.276.51</b> |

| 4. OBLIGACIONES CONTINGENTES          |  |      |     |
|---------------------------------------|--|------|-----|
| Mercaderías en consignación           |  | 4001 | -0- |
| Liquidación de depósitos industriales |  | 4002 | -0- |
| Avales o garantías                    |  | 4003 | -0- |
| Otras obligaciones contingentes       |  | 4004 | -0- |

| PERSONAL OCUPADO |            |                 |          |             |             |
|------------------|------------|-----------------|----------|-------------|-------------|
| NACIONALIDAD     | DIRECTIVOS | ADMINISTRATIVOS | TECNICOS | OBREROS     |             |
|                  |            |                 |          | Permanentes | Ocasionales |
| Ecuatoriana      |            |                 |          |             |             |
| Extranjera       |            |                 |          |             |             |

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

**B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)**

|  |  | CODIGO CUENTA |                     |
|--|--|---------------|---------------------|
| <b>50. VENTAS BRUTAS</b>   |  |               |                     |
| En el país   |  | 5001          | <b>6.870.000</b>    |
| En el exterior   |  | 5002          | -0-                 |
| Menos: devoluciones y descuentos en ventas   |  | 5003          | -0-                 |
| Utilidades realizadas por ventas a plazos  |  | 5004          | -0-                 |
| <b>VENTAS NETAS</b>  |  |               |                     |
| <b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>                       |  |               |                     |
| Inventario inicial   |  | 5101          | -0-                 |
| Compras de productos terminados en el país   |  | 5102          | -0-                 |
| Compras de productos terminados en el exterior   |  | 5103          | -0-                 |
| Menos: Inventario final  |  | 5104          | -0-                 |
| <b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>                      |  |               |                     |
| Inventario Inicial de materias primas  |  | 5201          | -0-                 |
| Compras de materias primas en el país  |  | 5202          | -0-                 |
| Compras de materias primas en el exterior  |  | 5203          | -0-                 |
| Menos: Inventario final de materias primas   |  | 5204          | -0-                 |
| Mano de obra directa   |  | 5205          | -0-                 |
| Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica                                      |  | 5206          | -0-                 |
| Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica   |  | 5207          | -0-                 |
| Mano de obra indirecta   |  | 5208          | -0-                 |
| Suministros y materiales   |  | 5209          | -0-                 |
| Seguros de Inventarios, maquinarias y edificios de fábrica                                   |  | 5210          | -0-                 |
| Aportes IESS y beneficios sociales   |  | 5211          | -0-                 |
| Mantenimiento y reparaciones   |  | 5212          | -0-                 |
| Impuestos a la producción y otros  |  | 5213          | -0-                 |
| Energía, agua, teléfono  |  | 5214          | -0-                 |
| Otros gastos de fabricación (Adjuntar anexo)   |  | 5215          | -0-                 |
| Inventario inicial de productos en proceso   |  | 5216          | -0-                 |
| Menos: Inventario final de productos en proceso  |  | 5217          | -0-                 |
| Inventario Inicial de productos terminados   |  | 5218          | -0-                 |
| Menos: Inventario final de productos terminados  |  | 5219          | -0-                 |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>  |  |               | <b>6.870.000</b>    |
| <b>53. GASTOS DE VENTAS</b>  |  |               |                     |
| Sueldos y salarios no incluidos en el costo  |  | 5301          | -0-                 |
| Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores           |  | 5302          | -0-                 |
| Comisiones a empleados y particulares  |  | 5303          | -0-                 |
| Publicidad y propaganda  |  | 5304          | -0-                 |
| Depreciación bienes del departamento de ventas   |  | 5305          | -0-                 |
| Otros (Adjuntar anexo)   |  | 5306          | -0-                 |
| <b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>  |  |               |                     |
| Sueldos y salarios no incluidos en el costo  |  | 5401          |                     |
| Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores            |  | 5402          |                     |
| Agua, luz, teléfono, télex, fax, no incluidos en costos                                      |  | 5403          | <b>3.493.648.36</b> |
| Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos                           |  | 5404          | <b>1.248.546.21</b> |
| Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios  |  | 5405          |                     |
| Depreciación de bienes, área administrativa  |  | 5406          | <b>1.637.345.43</b> |
| Amort. de Intang. y Diferd (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.) |  | 5407          |                     |
| Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario             |  | 5408          |                     |
| Otros (Adjuntar anexo)   |  | 5409          | <b>146.353</b>      |
| <b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>   |  |               | <b>344.213</b>      |
| <b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>  |  |               |                     |
| Intereses y comisiones   |  | 5501          | <b>267.684.21</b>   |
| Otros gastos financieros   |  | 5502          |                     |
| <b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>   |  |               |                     |
| Intereses por inversiones temporales y de largo plazo  |  | 5601          | -0-                 |
| Ganancia en inversiones temporales o de largo plazo  |  | 5602          | -0-                 |
| Ganancias en ventas de activos fijos   |  | 5603          | -0-                 |
| Dividendos en efectivo   |  | 5604          | -0-                 |
| Ganancias por diferencia de cambio   |  | 5605          | -0-                 |
| Otros (Adjuntar anexo)   |  | 5606          | -0-                 |
| <b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>   |  |               |                     |
| Pérdidas en ventas de activos  |  | 5701          | -0-                 |
| Pérdidas en diferencia de cambio   |  | 5702          | -0-                 |
| Otros gastos (Adjuntar anexo)  |  | 5703          | -0-                 |
| <b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 % trabajadores e impuesto a la Renta.</b>   |  |               | <b>76.528.79</b>    |
| Participación de los trabajadores (15%)  |  | 5801          | <b>11.479.32</b>    |
| Impuesto a la Renta  |  | 5802          | <b>22.767.31</b>    |
| <b>UTILIDAD NETA</b>   |  |               | <b>42.282.16</b>    |

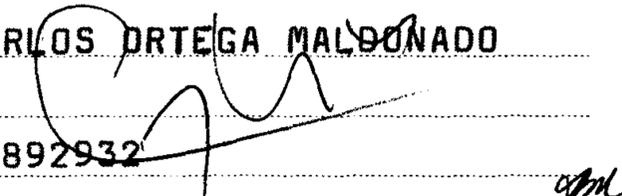
**RESERVA LEGAL**

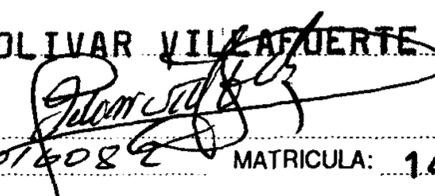
| C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO               |  | CODIGO CUENTA |                      |
|---|--|---------------|----------------------|
| 60. PATRIMONIO NETO INICIAL:                                |  |               | 6.604.603.89         |
| MAS:  |  |               |                      |
| Utilidad Neta del Ejercicio                                 |  | 6001          | 42.282.16            |
| Aumentos del Capital Social                                 |  | 6002          | -0-                  |
| Incrementos de Superávit de Capital                         | RESERVA PARA REVALORIZACION PATRIMONIO | 6003          | 13.705.346.93        |
| Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)                  |  | 6004          |                      |
| Otros   | RESERVA LEGAL                          | 6005          | 6.504.94             |
| MENOS:  |  |               |                      |
| Pérdida del ejercicio                                       |  | 6006          |                      |
| Disminución del Capital                                     |  | 6007          |                      |
| Dividendos en efectivo                                      |  | 6008          |                      |
| Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital |  | 6009          |                      |
| Otros   |  | 6010          |                      |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>                            |  |               | <b>20.358.737.92</b> |

| D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA         |  |      |                      |
|---|--|------|----------------------|
| 70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:                   |  |      | 18.963.132.53        |
| Utilidad del ejercicio                                    |  | 7001 | 48.787.10            |
| Mas:  |  |      |                      |
| Depreciación y Amortización                               |  | 7002 | 1.637.345.43         |
| Venta de Activos Fijos e inversiones permanentes          |  | 7003 | 17.277.000           |
| Incremento de pasivos a largo plazo                       |  | 7004 | -0-                  |
| Aumento de capital social con nuevos recursos             |  | 7005 | -0-                  |
| Emisión de obligaciones                                   |  | 7006 | -0-                  |
| Otros:  |  | 7007 | -0-                  |
| Menos:  |  |      |                      |
| Ingresos: por participación en utilidades de subsidiarias |  | 7008 |                      |
| 72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:                           |  |      | 89.188.414.93        |
| Dividendos  |  | 7201 |                      |
| Compra de activos fijos                                   |  | 7202 | -0-                  |
| Compra de inversiones permanentes                         |  | 7203 | -0-                  |
| Disminución pasivos a largo plazo                         |  | 7204 | 89.188.414.93        |
| Incrementos de activos intangibles y diferidos            |  | 7205 | -0-                  |
| Reducción del capital social en efectivo                  |  | 7206 | -0-                  |
| Pérdidas del ejercicio                                    |  | 7207 | -0-                  |
| Otros   |  | 7208 | -0-                  |
| <b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)</b>  |  |      | <b>70.225.282.40</b> |
| <b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>            |  |      | <b>58.318.88</b>     |
| <b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>    |  |      | <b>70.283.601.28</b> |
| <b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>          |  |      | <b>70.225.282.40</b> |

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

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

**REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO**  
 NOMBRE: CARLOS ORTEGA MALDONADO  
 FIRMA:   
 C.I. 09-04892932

**CONTADOR**  
 NOMBRE: BOLIVAR VILLAFUERTE  
 FIRMA:   
 C.I. 06-01014082 MATRICULA: 14581

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.

.....  
 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 .....