REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001 — FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS — AÑO: 1.987

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	SIGLAS:	R. U. C.	No. DE EXPEDIENTE:
INVERSIONES URBANAS S.A		0990014523001	318267

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:

	CIUDAD:	CALLE y No.:	TELEFONO:	CASILLA:	TELEX:
PRINCIPAL	GUAYAQUIL	PEDRO CARBO# 505	526282		
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

Período del balance
Del 1ero 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	WILLIAM ISAIAS DASSUM	17-004521[illegible]	ECUATORIANO
Vicepresidente			
Gerente(s)	ESTEFANO ISAIAS DASSUM	0903[illegible]3406	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

2 COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	RODRIGO CABRERA GRIJ	PEDRO CARBO #505 511780
Suplentes		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)

Nombre(s) ESTEFANO ISAIAS DASSUM Nacionalidad: ECUATORIANO

Período de vigencia designación: de 19 82 a 1987

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVOS: No.	EMPLEADOS: No.	OBREROS: 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: ING. COM. CECILIA MOSQUERA ARCE

BRASIL 2102 Y ESMERALDAS — Dirección y teléfono

Nacionalidad: ECUATORIANA

No. Reg. Colegio de Contadores: 13.963

Auditoría Externa: SI [X] NO [ ] No. Reg. Super. Cías.: SC-RNAE- 0063

CPA. GUILLERMO MARISCAL ALAVA — Nombre o Razón Social

ECUATORIANA — 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 [ ]

F 4 MAYO 1988

Recibido hoy día ____ de _____ de 19 ____

No. DE ANEXOS:

Funcionario responsable
(SELLO)

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101 Caja - Bancos, moneda nacional			117.869,28
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 ARRENDAMIENTOS X COBRAR			1'787.561,00
1106 Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera DEUDORES VARIOS			19'538.812,43
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			
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			638.062,08
1125 Repuestos, herramientas y accesorios			
1126 Otros activos corrientes			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			22'082.304,79
12. ACTIVO FIJO	Valor de adquisición	Deprec. Acumulada	
1201 Terrenos y mejoras	7'023.591,35		7'023.591,35
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso			
1204 Edificios e instalaciones	47'063.525,91	4'998.723,09	42'064.802,82
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres	1'383.849,70	680.342,59	703.507,11
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	22'277.723,03		22'277.723,03
1222 Revalorización de edificios			
1224 Revalorización de maquinaria y equipo Y Ens.	7'533.310,05	2'049.096,26	5'484.213,79
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			136'646.300,00
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	1'121.151,90	135.897,20	985.254,70
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			215'200.138,10
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			237'267.697,59
TOTAL DEL ACTIVO			

2.	**PASIVO**	
21.	**PASIVO CORRIENTE**	
2101	Proveedores en moneda nacional	
2102	Proveedores en moneda extranjera ACREEDORES DIVERSOS	44'374.940,30
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	
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	8'265.541,37
2121	Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	52'640.481,67
22.	**PASIVO NO CORRIENTE**	
2201	Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	50'425.277,80
2202	Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
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 (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	50'425.277,80
	TOTAL PASIVO	103'065.759,47
3.	**PATRIMONIO NETO**	
	CAPITAL	
3101	Acciones o participaciones (compañías nacionales)	33'000.000,00
3102	Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103	Menos: Capital suscrito no pagado	
3104	Menos: Acciones propias adquiridas	
32.	**RESERVAS**	
3201	Reserva legal	1'181.111,59
3202	Reservas facultativas	8'460.422,66
3203	Otras reservas	
33.	**SUPERAVIT**	
3301	Revalorización de terrenos	35'298.440,98
3302	Revalorización de otros activos fijos	6'829.264,21
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superavit MUEBLES Y ENSERES ESPECIAL	56'091.800,00
34.	**RESULTADOS**	
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	(3'099.742,21)
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(3'559.359,11)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	134'201.938,12
	TOTAL PATRIMONIO NETO	237'267.697,59
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	

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 1ero. ENERO de ... al 31 de DICIEMBRE de 1987

50. VENTAS BRUTAS ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	17'584.856,oo
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	17'584.856,oo
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 — SERVICIOS DE ADMINISTRACION	1'500.000,oo
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores — GASTOS DE OFICINA	55.239,08
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no inclídos en costos — AMORTIZACION DIFERIDOS	135.897,20
5404 Impuestos prediales, contribuciones y ... — DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES INMUEB.	1'078.455,07
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios — AGUA , LUZ	2'486.452,93
5406 Depreciación bienes, área administrativa — IMPUESTOS	2'464.401,76
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario) — SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	153.593,70
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario — CUOTAS	130.200,oo
5409 Otros (Adjuntar detalle) — REPARACION Y MANTENIMIENTO, VIGIL. GTOS LEG. VA.	2'709.778,0[illegible]
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	6'870.839,[illegible]
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	10'430.198,2[illegible]
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	(3'559.359,11)
5801 Participación de los trabajadores	
5802 Impuesto a la renta	
UTILIDAD NETA	(3'559.359,11)

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 31 de MARZO de 19 88

El Gerente .... El Contador .... No. Reg. 13.963

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

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. U.	No. EXPEDIENTE
INVERSIONES URBANAS S.A.	0990014523001	3132-57

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	PATRIMONIO INICIAL:		80'084.178,52
6001	Capital	33'000.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	1'181.111,59	
6005	Reserva facultativa	8'460.422,66	
6006	Otras reservas	39'894.325,43	
6007	Superávit de capital	648.061,05	
6008	Utilidades acumuladas	(3'099.742,21)	
6009	Menos: Pérdidas acumuladas		
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:		54'765.820,65
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(3'559.359,11)	
6302	Menos: Dividendos en efectivo		
6303	Más: Superávit de capital del período	58'325.179,76	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		(648.061,05)
6401	Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: Impuestos por glosas fiscales	(648.061,05)	
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		134'201.938,12

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70.	FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		57'306.152,27
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	1'078.455,07	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	135.897,20	
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)	56'091.800,00	
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:		93'495.011,14
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	9'166.732,38	
7203	Compra de inversiones permanentes	61'256.300,00	
7204	Disminución de pasivos a largo plazo	17'743.406,70	
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción del capital social		
7207	Pérdidas del ejercicio	3'559.359,11	
7208	Otros Diferido (Impto. Renta) (1'121.151,90)	1.769.212,95	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		(36'188.858,87)
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(30'558.176,88)	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	5"630.681,99	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		(36'188.858,87)

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	272.294,56	
Reservas facultativas 4 MAYO 1988	1'802.589,95	
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas (impto. renta)	648.061,05	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	908.817,03	
Más: Asignación del año	272.294,56	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	1'181.111,59	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	39'894.325,43	
Más: revalorización de activos del período	2'233.379,76	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	42'127.705,19	

ANEXO No. 2

INFORMACIÓN SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INVERSIONES URBANAS S.A. No. EXPEDIENTE: 2132-57

SIGLAS: C. I. I. U.

R. U. C. 0990014523001 FECHA: Guayaquil, diciembre 31 de 1.987

INSTITUCION ACREEDORA	Monto Obligación en divisas	Cotizac. a la fecha de sucreti-zación	Tasas de interés	Créditos de estabiliz.	Intereses y Comisiones	Comisión de Riesgo Cambiario	Valor total deuda sucretizada	Diferencial cambiario originado por sucretización	PAGOS REALIZADOS			Amortización Diferencial Cambiario	Destino del Crédito
									Principal	Comisión e intereses	Comisión Riesgo Cambiario		

ANEXO 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INVERSIONES URBANAS S.A.	0990014523001	3132-57

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

Del 1ero. de enero al 31 de diciembre de 1987

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 :			
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 :			
40.1	Patentes y Marcas			
40.2	Asistencia Técnica			
40.3	Otros			

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES (EN MILES DE SUCRES)

NACIONALIDAD	EMPLEADOS									
	Directivos		Administrativo		Técnicos		Obreros			
							Permanentes		Ocasionales	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos		-0-		-0-		0-		-0-		-0-
Extranjeros										
15 o/o Participación										

4 MAYO 1988