

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1990*

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :		SIGLAS:	R.U.C. :	No. DE EXPEDIENTE:
INVERSIONES URBANAS SA.			0990014523001	3132-57

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: ARRIENDAMIENTO DE INMUEBLES

PRINCIPAL	CIUDAD: QUIL.	CALLE Y No.: PEDRO CARBO # 505	TELEFONO: 528082	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL.					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 199'162.900,25

Período del balance

Del 1 de ENERO de 19.90. Al 31 de Dic. de 19.90

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	WILLIAM ISAIAS DASSUM	10-0452160	ECUATORIANO
Vicepresidente			
Gerente(s)	ESTEFANO ISAIAS DASSUM	09-0344340	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	MONICA ZAMORA MARIN	PEDRO CARBO # 505	
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
ESTEFANO ISAIAS DASSUM	ECUATORIANO	PEDRO CARBO # 505

Período del nombramiento: de 19.90 a 19.91

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Categoría:	PERSONAL OCUPADO	VISA:
No. Directivos:	No. Empleados:	

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: INC. COM. CECILIA MOSQUERA ACE

BRASIL 2102 Y ESMERALDAS Nacionalidad: CUATORIANA
Dirección y teléfono

No. Reg. Colegio de Contadores: 13.963

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: _____

No. _____

AFILIADA A LA CAMARA DE: _____

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

11. ACTIVO CORRIENTE	64.859,00
1101 Caja-Bancos, moneda nacional	
1102 Caja-Bancos, moneda extranjera	
1103 Inversiones financieras temporales, moneda nacional	60.000,00
1104 Inversiones financieras temporales, moneda extranjera	11'723.500,00
1105 Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional	DEUDORES VARIOS
1106 Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera	91'731.459,14
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 Semicuentas 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	2'061.028,38
1125 Repuestos, herramientas y accesorios	
1126 Otros activos corrientes	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	55.640.846,52
12. ACTIVO FIJO	
1201 Terrenos y mejoras	13'954.000,79
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito	
1203 Construcciones en curso	
1204 Edificios e instalaciones	47'063.525,91
1206 Maquinaria y equipo	6'429.504,59
1208 Muebles y enseres	40'633.921,32
1210 Vehículos	
1212 Mejoras en locales y terrenos arrendados	
1214 Semicuentas	
1216 Plantaciones	
1218 Otros activos fijos	
REVALORIZACIONES	
1220 Revalorización de terrenos	1'852.539,70
1222 Revalorización de edificios	1'097.564,15
1224 Revalorización de maquinaria y equipo	754.975,55
1226 Revalorización de otros activos fijos	
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	
1401 Patentes y marcas	
1403 Otros	
15. ACTIVOS DIFERIDOS	
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 Provisión para jubilación patronal	
1602 Propiedades y otros activos fijos no utilizados	
1603 Otros activos no corrientes	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	97.422.709,76
TOTAL DEL ACTIVO	193.063.556,28

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101 Proveedores en moneda nacional	OBLIG. A CORTO PLAZO	332.949,88
2102 Proveedores en moneda extranjera		
2103 Anticipos de clientes	CTAS. POR PAGAR	5'053.317,92
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		2.664,19
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		5'388.931,99
22. PASIVO NO CORRIENTE		
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	OBLIG. A LARGO PLAZO	31'769.390,43
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 (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		31'769.390,43
TOTAL PASIVO		37'158.322,42
3. PATRIMONIO NETO		
31. 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		5'086.050,07
3203 Otras reservas		1'181.111,59
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		30'400.863,42
3302 Revalorización de otros activos fijos		83'017.552,11
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		(1'080.252,21)
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3'118.797,30
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		
TOTAL PATRIMONIO NETO		155'905.233,86
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		193'063.556,28

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 DIC de 19 90 . . .

50.	VENTAS BRUTAS	ARrendamiento de inmuebles	35'675.139,00
5001	En el país		
5002	En el exterior		
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	VENTAS NETAS		35'675.139,00
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		35'675.139,00
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		
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores		
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	5'962.102,52	
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	3'686.549,81	
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5406	Depreciación bienes, área administrativa	2'509.465,00	
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)		
	UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		11'214.249,87
			12'1302.771,00
55.	GASTOS FINANCIEROS		
5501	Intereses y comisiones	9'245.562,49	
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	61.588,09	
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	3'118.797,30	
5801	Participación de los trabajadores		
5802	Impuesto a la Renta		
	UTILIDAD NETA	3'118.797,30	

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

..... de 19 91

Cecilia Apoquag Ace

No. REG. . . . 19 63

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

f.) CONTADOR

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.

Monica Sarmiento
f.) COMISARIO

f.) COMISARIO

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		140'564.767,7
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	5'086.050,07	
6006 Otras reservas	57'272.911,59	
6007 Superávit de capital	50'362.524,26	
6008 Utilidades acumuladas	(6'337.829,78)	
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:		15'340.466,17
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	3'118.797,30	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período	12'221.668,83	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		155'905.233,86

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70 FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		
7001 Utilidad neta del ejercicio	3'118.797,30	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	2'509.465,80	
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	3'534.384,92	
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	90'251.914,53	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	67'084.576,05	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	3'167.338,48	

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		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial		

A N E X O 1

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

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

Del 1^{ero} de enero al 31 de diciembre de 1990

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)