

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMUEBLES DE ARRIENDO S.A.		SIGLAS: IDASA	RUC: 0990023336001	No. DE EXPEDIENTE: 3459-59
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE y No.: Av.C.L. Plaza Dañín y Primera	TELEFONO: 284010	CASILLA: 1269
SUCURSALES				

Período del balance Del 1 de Enero de 1986 Al 31 de Diciembre de 1986 Fecha de vencimiento: Plazo duración:

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1.- ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ROBERTO AGUIRRE ROMAN		ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente(s)	GLORIA ROMAN PEREZ VDA. DE AGUIRRE		ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Adriana Alejandro de León	Cdla. Los Sauces	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre(s) ROBERTO AGUIRRE ROMAN Nacionalidad: ECUATORIANA
 Cargo(s) PRESIDENTE
 Fecha de nombramiento: Enero, 5 de 1984 Período: 5 años
 ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA: Inmobiliaria

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE(S) PERMANENTE(S) EN EL ECUADOR

Nombre(s) _____ Nacionalidad: _____
 Cargo(s) o designación(es) _____ Carnet de domiciliación No.: _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Denominación de la persona jurídica: JORGE NORIEGA SILVA Nacionalidad: ECUATORIANA
 Nombres y apellidos (persona natural) DIRECCION: Cdla. La Floresta Mz. 92. V.9

Tiene Auditoría Externa SI NO

Nombre o denominación _____ Nacionalidad _____

Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación Costo de reposición

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La compañía está amparada por:
 LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuaria Turística Otras
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____
 AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ No. _____
 TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.: SI NO PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085) SI
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES SI NO (Adjuntar Copia) NO

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____ El Secretario
 de la _____ con _____ anexos constantes en: _____ fojas útiles. CERTIFICO: _____

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja bancos moneda nacional		45.107,15
1102	Caja bancos moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		96.091,80
1104	Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional		2'725.898,31
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión cuentas y documentos dudosa cobranza (clientes)		
1108	Inventario materia prima		
1109	Inventario productos en proceso		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventario productos terminados y/o 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 baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		10.000,00
1120	Préstamos y anticipos a trabajadores		51.724,67
1121	Préstamos a compañías relacionadas		
1122	Préstamos a accionistas o socios y administradores		
1123	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1124	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1125	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		
1126	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas		
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			2'928.821,93
12 ACTIVO FIJO			
		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras	1'240.171,50	-0-
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	11'869.794,87	2'167.320,40
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	589.878,14	389.805,43
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (Adjuntar detalle)		
		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos	1'326.548,10	-0-
1222	Revalorización de edificios	6'785.551,43	1'353.452,18
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)	790.191,24	601,048,09
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a trabajadores		
1303	Préstamos a compañías relacionadas		
1304	Préstamos a accionistas o socios y administradores		
1305	Inversiones financieras largo plazo moneda nacional (acciones y otros títulos)		
1306	Inversiones financieras largo plazo moneda extranjera (acciones y otros títulos)		
14. ACTIVO INTANGIBLE			
		Valor de Adquisición	Amort. acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (Adjuntar detalle)		
15. ACTIVO DIFERIDO			
		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 obligac. de propia emisión		
1511	Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Inversión previsiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			19'534.504,47
TOTAL DEL ACTIVO			22'463.326,40

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101	Proveedores moneda nacional	
2102	Proveedores moneda extranjera	
2103	Anticipos de clientes Ctas. por Pagar	170.679,15
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 (15 o/o)	
2110	Impuesto a la renta por pagar	
2111	Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).	
2112	Intereses vencidos y no pagados GASTOS POR PAGAR	107.833,67
2113	Impuestos retenidos por pagar	11.334,54
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 provisión jubilación patronal	
2120	Préstamos de corto plazo de accionistas o socios y compañías relacionadas	
2121	Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo	
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		289.847,36
22. PASIVO NO CORRIENTE		
2201	Cuentas y documentos por pagar moneda nacional	37.973,52
2202	Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera	
2203	Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas	16'059.894,53
2204	Créditos de estabilización	
2205	Comisión de riesgo cambiario	
2206	Cuentas acreedoras casa matriz	
2207	Impuestos diferidos por pagar	
2208	Arrendamiento financiero por pagar	
2209	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	268.211,82
2210	Obligaciones emitidas (Art. 243 de la Ley de Compañías)	
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		16'366.079,87
TOTAL PASIVO		16'655.927,23
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	5'000.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Capital suscrito no pagado	
3104	Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS		
3201	Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)	
3202	Otras reservas	10.000,00
33. SUPERAVIT		
3301	Revalorización de terrenos	
3302	Revalorización de otros activos fijos	3'507.635,63
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(793.177,22)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(1'917.059,24)
TOTAL PATRIMONIO NETO		5'807.399,17
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		22'463.326,40

OBLIGACIONES CONTINGENTES

4. CUENTAS DE ORDEN

40. DEUDORAS

- 4001 Avaes otorgados
- 4002 Otras garantías otorgadas

41. ACREEDORAS

- 4101 Responsabilidades por avales otorgados
- 4102 Responsabilidades por otras garantías

BALANCE GENERAL / ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Correspondiente al período del ... 1. ... de ... Enero al ... 31 de ... Diciembre de 198... 6...

50. VENTAS BRUTAS	1'743.100,00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras productos terminados en el país	
5103 Más: Compras productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial materias primas	
5202 Más: Compras materias primas en el país	
5203 Más: Compras materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios fábrica	
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Fuerza motriz, 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 incluídos en costos)	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	599.830,66
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	571.667,95
5403 Agua, luz, telefono, télex (no incluídos en costos)	308.389,20
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	345.642,57
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de ventas de dudoso cobro y baja de inventarios Mantenimiento de Inmuebles	1'171.581,60
5406 Depreciación bienes, área administrativa	326.036,36
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	314.598,35
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	1'894.646,69
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	22.412,55
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 a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)	
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancia en venta de activos fijos o inversiones temporales y de largo plazo	
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:	1'917.059,24
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	
5802 Impuesto a la renta	
UTILIDAD NETA PERDIDA	1'917.059,24

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General el 21 de Nov/88

El Gerente (Representante Legal) El Contador No. Reg. 19977

Hemos revisado los estados financieros y de resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión exponen razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMUEBLES DE ARRIENDO S.A.	0990023336001	3459-59

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		6'540,556,06
6001 Capital social	5'000,000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal		
6005 Otras Reservas	10,000,00	
6006 Superávit de capital	2'323,733,28	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	793,177,22	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		--0--
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		(733,156,89)
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	(1'917,059,24)	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	1'183,902,35	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		5'807,399,17

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	2'323,733,28	
Más: Revalorización de activos del período	1'183,902,35	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	--0--	
Saldo final.	3'507,635,63	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		5'769,782,25
Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación	726,521,08	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	3'859,358,82	
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros. ajustes o aumentos	1'183,902,35	
TOTAL OTRAS FUENTES		
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		3'325,606,09
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio	1'917,059,24	
7208 Otros	1'408,546,85	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		2'444,176,16
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	2'638,974,57	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	194,798,41	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		2'444,176,16

16 JUN. 1999

A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO INMUEBLES DE ARRIENDO S.A.	C.I.I.U 0990023336001	No. EXPEDIENTE 3459-59
--	--------------------------	---------------------------

**TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)**

Del 1 de Enero..... al 31 de Diciembre de 19 86..

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

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.- Remuneración S/.	1	1 599.830,66		1	
Extranjera No.- Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿Tiene Proyectos de Inversión para el próximo año? :

SI

NO

Monto de la Inversión programada :

S/. _____

Construcciones:

1.200.000

S/. _____

Maquinaria y Equipo :

S/. _____

Financiamiento: Recursos Propios : _____ o/o

Prestados: _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Reposición

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
--	----------	----------------

**TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)**

PERIODO: De _____ a _____ de 198

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería			
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

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿Tiene Proyectos de Inversión para el Próximo Año?

SI NO

Monto de la Inversión Programada:

S/. _____

Construcciones

S/. _____

Maquinaria y equipo

S/. _____

Financiamiento: Recursos Propios _____ o/o

Prestados _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Reposición