

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : INMOBILIARIA CATALINA VERONICA S.A.		SIGLAS:	R.U.C. : 0990667977001	No. DE EXPEDIENTE: 41026-83	
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: ARRENDADORA					
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No. : PASAJE POSORJA	TELEFONO: 515630	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL		225			
PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 2.033					
TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 24'507.570,80					
Período del balance Del 10 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	AURELIO GILBERTO SANTACRUZ B.	0900718073 ECUATORIANA			
Vicepresidente	AURELIO SANTACRUZ CORREA	0600212781 ECUATORIANA			
Gerente(s)					
Directores o vocales principales					
Directores o vocales suplentes					
2. COMISARIOS					
NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO			
Principales	LORENZO MARTINEZ	CDLA. EL CONDOR			
Suplentes					
3. COMITE DE VIGILANCIA					
REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES) DE COMPAÑIAS CONSTITUIDAS EN EL ECUADOR					
NOMBRE(S) AURELIO SANTACRUZ CORREA		NACIONALIDAD ECUATORIANA		DIRECCION DOMICILIARIA 6 DE MARZO Y AGUIRRE	
Período del nombramiento: de 1983 a 1988					
APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR					
NOMBRE(S)		NACIONALIDAD		DIRECCION DOMICILIARIA	
Categoría:					
PERSONAL OCUPADO					
No. Directivos:		No. Empleados: 1			
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:					
Nombre o denominación, persona natural o jurídica: RAMON MACIAS L.					
CDLA. LOS SAUCES MZ. F.17 V.39		Nacionalidad: ECUATORIANA			
Dirección y teléfono		No. Reg. Colegio de Contadores: 9895			
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: COMERCIO 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 _____ de 19 _____

N. DE ANEXOS:

Funcionario responsable
(SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		51.117,06
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		
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
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	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		4.040,00
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			55.157,06
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	2'852.207,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	8'556.620,98	796.835,29
1206	Maquinaria y equipo		
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	9'398.993,00	
1222	Revalorización de edificios	28'196.979,02	2'625.843,41
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
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	450.954,40	279.952,49
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			45'753.123,21
TOTAL DEL ACTIVO			45'808.280,27

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101 Proveedores en moneda nacional		
2102 Proveedores en moneda extranjera		
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		2.992,00
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		2.992,00
22. PASIVO NO CORRIENTE		
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional		1'441.529,40
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera		
2203 Préstamos de accionistas o socios		6'961.848,38
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		8'403.377,78
TOTAL PASIVO		8'406.369,78
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3'700.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS		
3201 Reserva legal		30.415,00
3202 Reservas facultativas		375.200,58
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		9'398.993,00
3302 Revalorización de otros activos fijos		25'732.946,30
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		(1'835.644,39)
TOTAL PATRIMONIO NETO		37'401.910,49
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		45'808.280,27

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

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del 10 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1989

50.	VENTAS BRUTAS	2'000.000,56
5001	En el país	
5002	En el exterior	
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
	VENTAS NETAS	2'000.000,56
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	2'000.000,56
53.	GASTOS DE VENTAS	
5301	Sueldos y salarios no incluídos en costos	172.000,00
5302	Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	3.700,00
5303	Comisiones a empleados y particulares	404.310,44
5304	Publicidad y propaganda	898.427,46
5305	Depreciación bienes del departamento de ventas	290.160,00
5306	Otros (Adjuntar detalle)	45.095,44
54.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401	Sueldos y salarios no incluídos en el costo	172.000,00
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	3.700,00
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	404.310,44
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	898.427,46
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	290.160,00
5406	Depreciación bienes, área administrativa	45.095,44
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)	1'650.613,00
	UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	(1'464.305,78)
55.	GASTOS FINANCIEROS	
5501	Intereses y comisiones	371.338,61
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 Trab. e Imp. a la Renta	(1'835.644,39)
5801	Participación de los trabajadores	
5802	Impuesto a la Renta	
	UTILIDAD NETA	

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 30 de Marzo de 1990

..... de 19 90

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

f.) CONTADOR

9895

No. REG.

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 INMOBILIARIA CATALINA VERONICA S.A.		C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 41026-83
C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO			
60	PATRIMONIO INICIAL:		10'651.180,68
6001	Capital	3'700.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	27.130,65	
6005	Reserva facultativa	51.162,10	
6006	Otras reservas		
6007	Superávit de capital	13'540.408,10	
6008	Utilidades acumuladas	332.479,83	
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	SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		9'750.729,81
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(1'835.644,39)	
6302	Menos: Dividendos en efectivo		
6303	Más: Superávit de capital del período	21'591.531,20	
64	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: Impuestos por glosas fiscales	5.157,00	
	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		37'401.910,49
D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA			
70	FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		1'904.665,66
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	290.160,00	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	45.095,44	
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	1'560.410,22	
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		
	USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		840.801,39
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	1'835.644,39	
7208	Otros	5.157,00	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		63.864,27
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	52.165,06	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	(11.699,21)	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	63.864,27	63.864,27
DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:			
	Reserva legal	3.284,35	
	Reservas facultativas	29.559,14	
	Otras reservas		
	Dividendos en efectivo		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades acumuladas	299.636,34	
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	27.130,65	
	Más: Asignación del año	3.284,35	
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	30.415,00	
	SUPERAUIT POR REVALORIZACION:		
	Superávit por revalorización inicial	13'540.408,10	
	Más: revalorización de activos del período	21'591.531,20	
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
	Saldo final	35'131.939,30	

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA CATALINA VERONICA S.A.L		41026-83

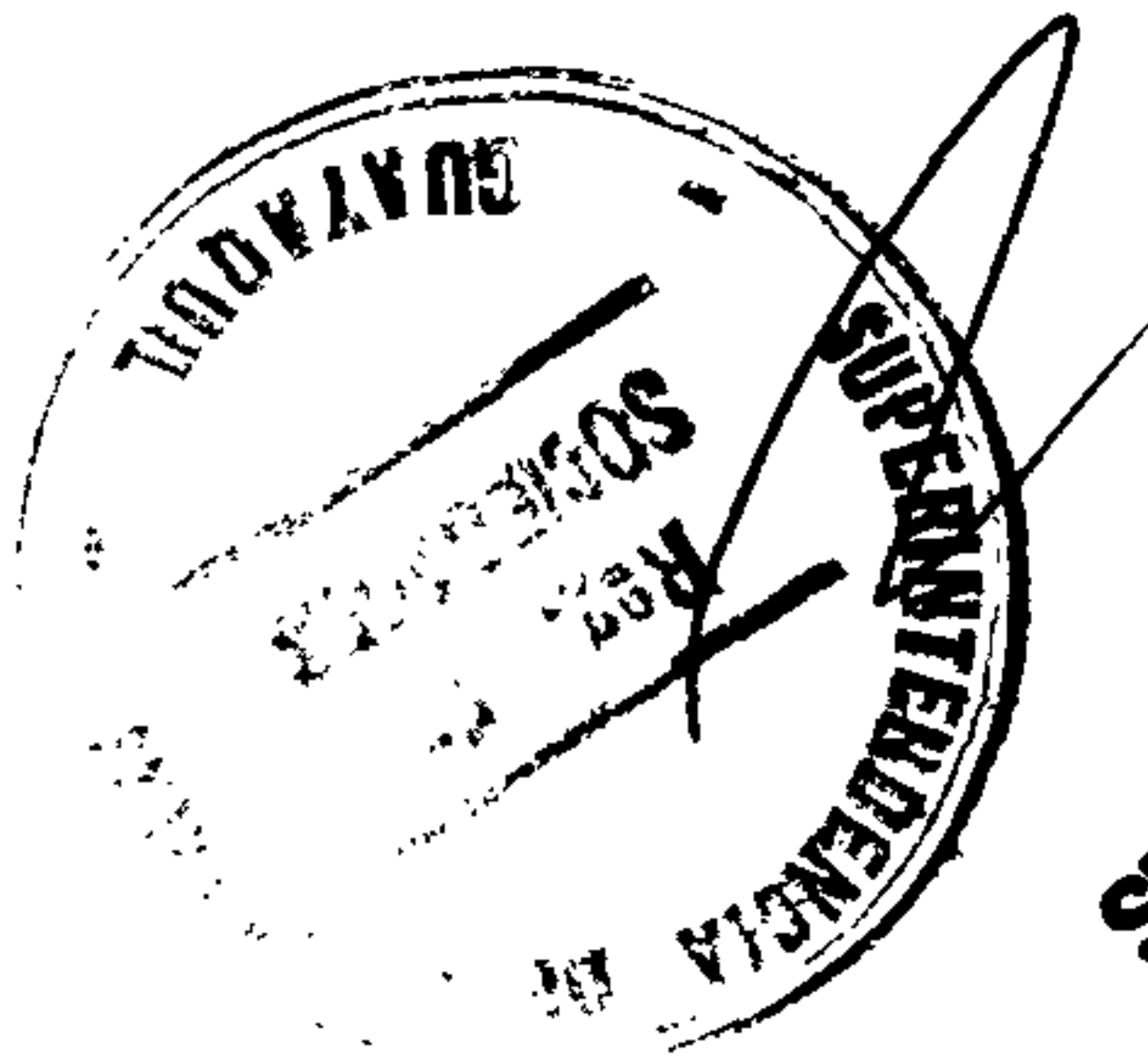
VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN MILES DE SUCRES)

Del ..1º.. deENERO..... al ..31.. de ..DICIEMBRE... de 1989..

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	
							No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos			1	172.000.-						
Extranjeros										
15 o/o Participación										



SEP. 17 1990

ANEXO No. 2

INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA CATALINA VERONICA S.A. EXPEDIENTE: 41026-83

SIGLAS: _____

C. I. I. U.

R. U. C. 0990667977001

FECHA: _____

[illegible]