

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1990

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: <b>INMOBILIARIA CATALINA VERONICA S.A.</b>	SIGLAS:	R.U.C. : <b>0990667977001</b>	No. DE EXPEDIENTE: <b>41026-83</b>
--	---------	----------------------------------	---------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: **ARRENDADORA**

PRINCIPAL	CIUDAD: <b>GUAYAQUIL</b>	CALLE Y No. : <b>PASAJE POSORJA 225</b>	TELÉFONO: <b>515630</b>	CASILLA:	TELÉX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. **45'808.280,27**

Período del balance  
Del **10** de **ENERO** de 19 **90** Al **31** de **DICIEMBRE** de 19 **90**.

**NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES**

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente			
Vicepresidente			
Gerente(s)	<b>AURELIO SANTACRUZ CORREA</b>	<b>0600212781</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	<b>CELSO MIGUEL ARMIJOS FERNANDEZ</b>	<b>CDLA. LA PRADERA 2</b>	
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

NOMBRE(S) <b>AURELIOS SANTACRUZ CORREA</b>	NACIONALIDAD <b>ECUATORIANA</b>	DIRECCION DOMICILIARIA <b>C. BALLEN</b>
Período del nombramiento: de 19 <b>83</b> a 19 <b>88</b>		

**APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Categoría:		Visa:

**PERSONAL OCUPADO**

No. Directivos: \_\_\_\_\_ No. Empleados: \_\_\_\_\_

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:**

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **RAMON MACIAS L.**

**CDLA. LOS SAUCES MZ. F-17 V-39** Dirección y teléfono

Nacionalidad: **ECUATORIANA**

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

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

AFILIADA A LA CAMARA DE: \_\_\_\_\_

CREDITOS CON LA C. F. N. : SI  NO  Publicación última balance (Adj. \_\_\_\_\_) 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			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		39.255,62
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		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>43.295,62</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
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	1' 224.666,29
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		
		<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos	16' 491.793,00	
1222	Revalorización de edificios	49' 475.379,02	7' 081.163,21
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos		
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
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)		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros		
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
1501	Gastos de organización	450.954,40	325.047,93
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		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes		
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>69' 196.076,97</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>69' 239.372,59</b>

<b>2. PASIVO</b>	
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>	
2101 Proveedores en moneda nacional	38.916,00
2102 Proveedores en moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	326.150,74
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	14.204,00
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)	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>379.270,74</b>
<b>2. PASIVO NO CORRIENTE</b>	
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	1.045.143,98
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios	8.761.848,38
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)	
<b>23. PASIVO DIFERIDO</b>	
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.806.992,36</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>10.186.263,10</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>	
<b>31. CAPITAL</b>	
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	
<b>32. RESERVAS</b>	
3201 Reserva legal	30.415,00
3202 Reservas facultativas	375.200,58
3203 Otras reservas	
<b>33. SUPERAVIT</b>	
3301 Revalorización de terrenos	16.491.793,00
3302 Revalorización de otros activos fijos	42.130.231,11
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
<b>34. RESULTADOS</b>	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(3.674.530,20)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>59.053.109,49</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>69.239.372,59</b>

<b>4. OBLIGACIONES CONTINGENTES</b>	
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 <sup>1º</sup> de <sup>ENERO</sup> al <sup>31</sup> de <sup>DICIEMBRE</sup> de 19 <sup>90</sup>

50.	<b>VENTAS BRUTAS</b>	<b>ARRIENDOS</b>	2.500.000,00
	5001	En el país	
	5002	En el exterior	
	5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
	5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
		<b>VENTAS NETAS</b>	2.500.000,00
51.	<b>COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>		
	5101	Inventario inicial	
	5102	Compras de productos terminados en el país	
	5103	Compras de productos terminados en el exterior	
	5104	Menos: Inventario final	
52.	<b>COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>		
	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	
		<b>UTILIDAD BRUTA</b>	2.500.000,00
53.	<b>GASTOS DE VENTAS</b>		
	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.	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
	5401	Sueldos y salarios no incluídos en el costo	804.000,00
	5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	75.200,00
	5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	521.183,00
	5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	1.749.681,70
	5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
	5406	Depreciación bienes, área administrativa	1.837.680,00
	5407	Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	45.095,44
	5408	Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
	5409	Otros (Adjuntar detalle)	885.774,00
		<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	(3.418.614,14)
55.	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
	5501	Intereses y comisiones	255.916,06
	5502	Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
	5503	Otros gastos financieros	
56.	<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
	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.	<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
	5701	Pérdidas en ventas de activos	
	5702	Pérdidas por diferencia de cambio	
	5703	Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58.	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabajo e Imp. a la Renta</b>		(3.674.530,20)
	5801	Participación de los trabajadores	
	5802	Impuesto a la Renta	
		<b>UTILIDAD NETA</b>	

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de ..... de 25 Abril de 1991

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

**C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**

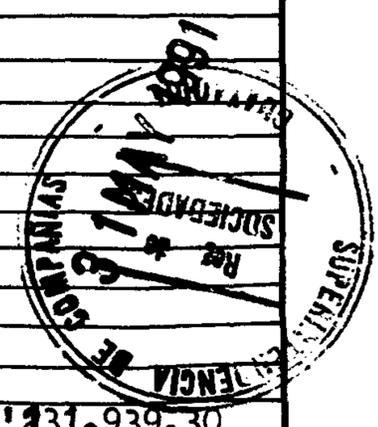
<b>60.</b>	<b>PATRIMONIO INICIAL:</b>		<b>3'7401.910,49</b>
6001	Capital	3'700.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	30.415,00	
6005	Reserva facultativa	375.200,58	
6006	Otras reservas		
6007	Superávit de capital	35'231.939,30	
6008	Utilidades acumuladas		
6009	Menos: Pérdidas acumuladas	1'835.644,39	
<b>61.</b>	<b>AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO.</b>		
<b>62.</b>	<b>MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:</b>		
6201	Reserva legal		
6202	Reserva facultativa		
6203	Otras reservas		
6204	Superávit por revalorización de activos fijos		
6205	Utilidades acumuladas		
<b>63.</b>	<b>SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		<b>21'651.199,00</b>
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	3'674.530,20	
6302	Menos: Dividendos en efectivo		
6303	Más: Superávit de capital del período	25'325.729,20	
<b>64.</b>	<b>CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401	Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: Impuestos por glosas fiscales		
	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>59'053.109,49</b>

**D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**

<b>70.</b>	<b>FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		<b>3'286.390,02</b>
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	1'837.680,00	
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	1'403.614,58	
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		
<b>72.</b>	<b>USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:</b>		<b>3'674.530,20</b>
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	3'674.530,20	
7208	Otros		
	<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)</b>		<b>(388.140,18)</b>
	<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>(335.975,12)</b>	
	<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>52.165,06</b>	
	<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>	<b>(388.140,18)</b>	

**DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:**

Reserva legal			
Reservas facultativas			
Otras reservas			
Dividendos en efectivo			
Amortización de pérdidas			
Utilidades acumuladas			
<b>RESERVA LEGAL:</b>			
Reserva inicial			
Más: Asignación del año			
Menos: Utilización en el año			
Saldo final			
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>			
Superávit por revalorización inicial	35'231.939,30		
Más: revalorización de activos del período	25'325.729,20		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	1'835.644,39		
Saldo final	58'722.024,11		



**A N E X O 1**

<b>DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTÁTUTO</b> INMOBILIARIA CATALINA VERONICA S.A.	<b>C. I. I. U.</b>	<b>No. EXPEDIENTE</b> 41026-83
---	--------------------	-----------------------------------

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

Del: 1o. de ENERO al 31 de DECEMBER de 1990

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS:</b>			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA:</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS:</b>			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA:</b>			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica			
40.3 Otros			

**PÉRSONAL 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	Ocasionales	
Ecuatorianos	1	35.000.-	1	32.000.-				
Extranjeros								

15 o/o Participación								
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--