

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA CINTHYA MAGALI S. A.		SIGLAS: INCIMAGSA	RUC: 0990661626001	No. DE EXPEDIENTE: 41493=83	
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: GARCIA AVILES 614 Y AGUIRRE	TELEFONO: 325187	CASILLA: 5578	CABLE: =====
SUCURSALES	=====				

Período del balance Del 1 de ENERO de 19 86 Al 31 de DICIEMBRE de 19 86 Fecha de vencimiento: OCTUBRE 14=2033
Plazo duración: 50 AÑOS

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	CARLOS HERACLIO CRUZ CRUZ	0700185980	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente(s)			
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	LUIS FERNANDO MONTEIRO LOPEZ	GUAYAQUIL = GARCIA AVILES 614	
Suplente		Y AGUIRRE = TELEFONO 516853	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre(s): **INGENIERO CARLOS HERACLIO CRUZ CRUZ** Nacionalidad: **ECUATORIANA**
Cargo(s): **GERENTE**
Fecha de nombramiento: _____
ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA: **INMOBILIARIA** Período: _____

PERSONAL OCUPADO	DIRECCION	ADMINISTRATIVO	OTROS
No. <u>1</u>	No. <u>4</u>	No. <u>=====</u>	No. <u>=====</u>

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

PRESENTANTE(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: **ARMANDO ALBERTO ARAUZ PEÑA** Nacionalidad: **ECUATORIANA**
Nombres y apellidos (persona natural): _____
DIRECCION: **URDESA CENTRAL = PRIMERA 1208 Y LAURELES**
TELEFONO N/ 382317

Tiene Auditoría Externa

SI ☐

NO ☒

Nombre o denominación

Nacionalidad

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

La compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agrícola ☐ Industrial ☐ Otras ☐ Clasificación: _____
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Plazo: _____
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 _____ con _____ anexos constantes en: _____ fojas útiles. CERTIFICO: _____

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31. DE DICIEMBRE DE 1986..)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja bancos moneda nacional		
1102	Caja bancos moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1104	Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional		2.355.376.18
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		
1120	Préstamos y anticipos a trabajadores		
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			2.355.376.1
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	10.297.000.00	555.857.25
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (Adjuntar detalle)		
	REVALORIZACIONES	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	701.000.00	35.429.93
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)		
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			10.406.712.82
TOTAL DEL ACTIVO			12.762.089.00

A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO INMOBILIARIA CINTHYA MAGALI S. A.	C.I.I.U	No. EXPEDIENTE 41493 = 83
---	---------	------------------------------

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/.	1 180.000.00	2 164.666.00			
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 :

Construcciones:

Maquinaria y Equipo:

Financiamiento: Recursos Propios: _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión ☐

Racionalización ☐

Reposición ☐

INCIMAGSA
GERENTE



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA CINTHYA MAGALI S. A. (INCIMAGSA)	C.I.U.	No. EXPEDIENTE 41493 = 83
--	--------	------------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

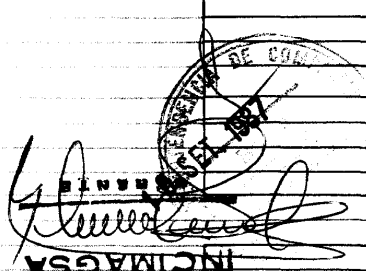
60	PATRIMONIO INICIAL:		11.364.406.88
6001	Capital social	10.301.000.00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas	=====	
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	=====	
6004	Reserva legal	47.559.94	
6005	Otras reservas	314.846.94	
6006	Superávit de capital	701.000.00	
6007	Utilidades acumuladas	=====	
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	=====	
61.	AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62.	Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201	Reserva legal	=====	
6202	Otras reservas	=====	
6203	Superávit por revalorización	=====	
6204	Utilidades acumuladas	=====	
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR		180.198.12
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	180.198.12	
6302	Menos: dividendos en efectivo	=====	
6303	Más: superávit de capital del período	=====	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores	=====	
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales	=====	
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		11.544.605.00

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva legal		
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		
Más: revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		
7001	Utilidad neta del ejercicio	
	Más:	
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	
7003	Cargos por amortización de intangibles diferidos	
7004	Pérdida en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes	
7005	Venta de activos fijos	
7006	Incremento de pasivos a largo plazo	
7007	Aumento de capital social	
7008	Incremento de superávit (no incluye el superávit de revalorización)	
7009	Otros	
	Menos:	
7010	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias	
7011	Utilidad en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes	
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		
7201	Dividendos pagados	
7202	Compra de activos fijos	
7203	Compra de inversiones permanentes	
7204	Disminución de pasivo a largo plazo	
7205	Incremento de activos intangibles y diferidos	
7206	Reducción de capital social	
7207	Pérdida del ejercicio	
7208	Otros	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)		
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		


 INCIMAGSA

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores moneda nacional	
2102 Proveedores moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias moneda nacional	27.918.09
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	41.731.85
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía (15 o/o)	281.445.01
2110 Impuesto a la renta por pagar	
2111 Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).	
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 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)	866.389.05
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.217.484.06
22. PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar moneda nacional	
2202 Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas	
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	
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	=====
TOTAL PASIVO	1.217.484.06
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	10.301.000.00
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)	47.559.94
3202 Otras reservas	314.846.94
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	
3302 Revalorización de otros activos fijos INMUEBLE	701.000.00
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	180.198.12
TOTAL PATRIMONIO NETO	11.544.605.06
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	12.762.089.06

OBLIGACIONES CONTINGENTES	
4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Aavales otorgados =====	4101 Responsabilidades por aavales otorgados =====
4002 Otras garantías otorgadas =====	4102 Responsabilidades por otras garantías =====

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1° de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1986

50. VENTAS BRUTAS		
5001	En el país	ARRIENDOS COBRADOS DURANTE 1.986
5002	En el exterior	
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS		2.198.000.00
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 incluidos 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 incluidos en costos)	92.666.00
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	33.700.00
5403	Agua, luz, teléfono, télex (no incluidos en costos)	271.728.76
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)	195.247.98
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	342.508.00
5406	Depreciación bienes, área administrativa	175.485.00
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)	808.451.95
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		278.212.31
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501	Intereses y comisiones	
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:		278.212.31
5801	Participación trabajadores (15 o/o)	41.731.85
5802	Impuesto a la renta	56.282.34
UTILIDAD NETA		98.014.19
		180.198.12

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 Gerente (Representante Legal) El Contador No. Reg. 2269

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.

Guayaquil, Setiembre 6 de 1.987