

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

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.987

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO <b>INMOBILIARIA CINTHYA MAGALI S. A.</b>	SIGLAS: <b>INCIMAGSA</b>	R. U. C. <b>0990661626001</b>	No. DE EXPEDIENTE: <b>41493 = 85</b>
---	-----------------------------	----------------------------------	---

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: **INMOBILIARIA**

PRINCIPAL	CIUDAD: <b>GUAYAQUIL</b>	CALLE y No.: <b>GARCIA AVILES 614 Y AGUIRRE</b>	TELÉFONO: <b>325187</b>	CASILLA: <b>2278</b>	TELEX:
SUCURSAL	=====	=====	=====	=====	=====

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: **PLAZO 50 AÑOS TERMINA EN AGOSTO 17 DE 2033**

Período del balance  
Del **1º** de **ENERO** de 19**87** Al **31** de **DICIEMBRE** de 19**87**

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C. I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<b>FRANKLIN CORDOVA LOPEZ</b>		<b>ECUATORIANA</b>
Vicepresidente	=====		
Gerente(s)	<b>LUIS FERNANDO MONTALVO LOPEZ</b>	<b>09-0483857</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Directores o vocales principales	=====		
Directores o vocales suplentes	=====		
<b>2. COMISARIOS</b>			
Principales	<b>JUAN AGUIRRE ALBAN</b>	<b>DIRECCION Y TELEFONO</b> <b>CIUDADELA MIRAFLORES</b> <b>CALLE 4a N/ 114 = Tel 389517</b>	
Suplentes	=====		
<b>3. COMITE DE VIGILANCIA</b>			
=====			

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)  
Nombre(s) **LUIS FERNANDO MONTALVO LOPEZ** Nacionalidad: **ECUATORIANA**

Período de vigencia designación: de 19**87** a 19**92** DESDE JUNIO 16 DE 1.987 HASTA JUNIO 16 DE 1.992

PERSONAL OCUPADO: DIRECTIVOS: No. **1** EMPLEADOS: No. **4** OBREROS: No. =====

**COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

EPRESENTANTE(S)  
Nombre(s): \_\_\_\_\_ Nacionalidad: \_\_\_\_\_  
Categoría: \_\_\_\_\_ Visa: \_\_\_\_\_

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:  
Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **ARMANDO ALBERTO ARAUZ PEÑA**  
**GUAYAQUIL-URDESA CENTRAL-PRIMERA 1208** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
**Y LAURELES** Dirección y teléfono **382 317** No. Reg. Colegio de Contadores: **2269**

Auditoría Externa: SI  NO  No. Reg. Super. Cías.: \_\_\_\_\_  
Nombre o Razón Social: \_\_\_\_\_

OTRAS INFORMACIONES  
La compañía está acogida a:  
LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuario  Turístico  O  C/Regulación: \_\_\_\_\_  
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Período vigen: \_\_\_\_\_  
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 \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_\_  
No. DE ANEXOS: \_\_\_\_\_ Funcionario responsable (SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		179.570
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		2.446.940
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	Inventarios 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		
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>2.626.470</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
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	720.827.25
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
	<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	701.000.00	45.944.93
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos		
			<b>9.576.170</b>
<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		
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>10.231.227</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>12.857.797</b>

A N E X O 1

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

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

Del .1º de ..... **ENERO** ..... al 31... de **DICEMBRE** . de 19 **97** .

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		Administrative		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales	
						No.	Remuner.	No.	Remunerac.	
Ecuatorianos	1	180.000.00	4	576.200.00	==	=====	==	=====	==	=====
Extranjeros	==	=====	==	=====	==	=====	==	=====	==	=====

15 o/o Participación	==	=====	4	13.321.96	==	=====	==	=====	==	=====
----------------------	----	-------	---	-----------	----	-------	----	-------	----	-------

  
**INCIMAGSA**  
 GERENTE

INMOBILIARIA CINTHYA MAGALI S. A.

GUAYAQUIL = ECUADOR

DESCOMPOSICION DE LA COLUMNA 5409 OTROS de 54 = GASTOS ADMINISTRATIVOS

Detalles	Debe	Haber
Materiales Eléctricos..... S/.	18.492.00	
Reparaciones..... "	141.860.00	
Gastos de Administración..... "	502.630.00	
Pintada de Edificio y Departamentos..... "	231.585.00	
Mantenimientos de Ascensor..... "	81.820.00	
Honorarios..... "	120.000.00	
Impermeabilización de Bodegas..... "	120.000.00	
Banco de Guayaquil : Chequeras..... "	1.920.00	
Utiles de Oficina..... "	3.480.00	
Intereses..... "	2.352.23	
Utiles de Limpieza..... "	26.266.00	
Gastos Varios..... "	154.670.00	
Balanc e..... "		1.465.075,23
Suman..... S/.	1.465.075.23	1.465.075.23

INCIMAGSA

LUIS FERNANDO MONTALVO LOPEZ  
GERENTE

Armando Arazu Peña  
ARANDO ALBERTO ARAZU PEÑA  
CONTADOR PUBLICO FEDERADO  
REGISTRO 2269

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA CINTHYA MAGALI S. A. ( INCIMAGSA )	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 41495 = 83
--	-------------	------------------------------

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		11,364,406.88
6001 Capital	10,301,000.00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas	=====	
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	=====	
6004 Reserva legal	47,559.94	
6005 Reserva facultativa	267,287.00	
6006 Otras reservas	47,559.94	
6007 Superávit de capital	701,000.00	
6008 Utilidades acumuladas	=====	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	=====	
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:		
62. MEÑOS: 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:		56,920.34
6301 Utilidad neta del ejercicio	56,920.34	
6302 Menos: Dividendos en efectivo	=====	
6303 Más: Superávit de capital del periodo	=====	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores	=====	
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales	=====	
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		<b>11,421,327.22</b>

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		232,405.34
7001 Utilidad neta del ejercicio	56,920.34	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	175,485.00	
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	=====	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	=====	
7206 Reducción del capital social	=====	
7207 Pérdidas del ejercicio	=====	
7208 Otros	=====	
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO ( 70 - 72 )</b>		<b>232,405.34</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>1,349,662.52</b>	
<b>MEÑOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>1,137,892.18</b>	
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>	<b>211,770.34</b>	

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR: DEL AÑO 1.986

Reserva legal	23,648.04	
Reservas facultativas	132,902.04	
Otras reservas	23,648.04	
Dividendos en efectivo	=====	
Amortización de pérdidas	=====	
Utilidades acumuladas	=====	
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial	47,559.94	
Más: Asignación del año	23,648.04	
Menos: Utilización en el año	=====	
Saldo final	71,207.98	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACIÓN:</b>		
Superávit por revalorización inicial	701,000.00	
Más: revalorización de activos del periodo	=====	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	=====	
Saldo final	701,000.00	



<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>		
2101	Proveedores en moneda nacional	1.116.424.62
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	13.321.96
2110	Impuesto a la renta por pagar	18.570.84
2111	Provisiones para prestaciones sociales	
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 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>DEPOSITOS EN GARANTIA ARRIENDOS</b>	128.500.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.276.817.42</b>
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>		
2201	Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	
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 (Adj. 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>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.276.817.42</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>CAPITAL</b>		
3101	Acciones o participaciones (compañías nacionales)	10.301.000.00
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	71.207.98
3202	Reservas facultativas	379.554.84
3203	Otras reservas	71.207.98
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301	Revalorización de terrenos <b>INMUEBLE</b>	701.000.00
3302	Revalorización de otros activos fijos	
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades acumulada de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	56.920.34
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.580.890.34</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.857.707.76</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 1º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1987

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		
5001	En el país <b>ARRIENDOS COBRADOS DURANTE 1.987</b>	2.458.000.00
5002	En el exterior	
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
<b>VENTAS NETAS</b>		2.458.000.00
<b>51. 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	
<b>52. 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>		
<b>53. 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)	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		167.700.00
5401	Sueldos y salarios no incluídos en el costo	89.810.00
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	239.039.51
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	232.077.12
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406	Depreciación bienes, área administrativa	175.485.00
5407	Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408	Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	1.465.075.00
5409	Otros (Adjuntar detalle)	88.815.00
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>		
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		
5501	Intereses y comisiones	
5502	Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503	Otros gastos financieros	
<b>56. 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)	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
5701	Pérdidas en ventas de activos	
5702	Pérdidas por diferencia de cambio	
5703	Otros gastos (Adjuntar detalle)	
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trab. e Imp. Renta</b>		88.813.14
5801	Participación de los trabajadores	13.321.96
5802	Impuesto a la renta	18.570.84
<b>UTILIDAD NETA</b>		56.920.34

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 13 de Abril....

**INCIMA GSA**

El Gerente **LUIS FERNANDO MONTALVO LOPEZ**

El Contador **ARMANDO ALBERTO ARAUZ PENA** No. Reg. 2269

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.

COMISARIO

f.) COMISARIO