

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.984

| | | | | |
|--|-----------------------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA DE COMERCIO S.A. | | Siglas: INCOSA | R.U.C. 0990065128001 | No. Expediente: 4184-64 |
| PRINCIPAL | Ciudad: Guayaquil | Calle y No. Rumichaca 1b29-3pisoDp303 | Teléfono: 514687 | Casilla: |
| SUCURSALES | | | | Cable: |

Período del Balance:
De: **1º** de **Enero** de 19**84**; Al **31** de **Dcbre.** de 19**84**.....

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

| 1. ADMINISTRADORES | NOMBRES | No PASAPORTE | NACIONALIDAD |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Presidente | Julieta D. Hum de Unzu | 904679966 | Ecuatoriana |
| Vicepresidente | | | |
| Gerente (s) | Segundo B. Weisson Chong | 0900274721 | id |
| Directores o vocales principales | | | |
| Directores o vocales suplentes | | | |
| 2. COMISARIOS | NOMBRES | DIRECCION Y TELEFONO | |
| Principal | Kléber Suárez Maldonado | Luque 1523- 514613 | |
| Suplente | Pedro Mejica R. R. R. R. | | |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | |

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

Nombre (s) **Segundo Benjamín Weisson Chong** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
Cargo (s) **Gerente**
Fecha de nombramiento **Octubre 20 de 1.980** Período: **4 años**
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **Agrícola**

COMPAÑIAS ETRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR

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

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE

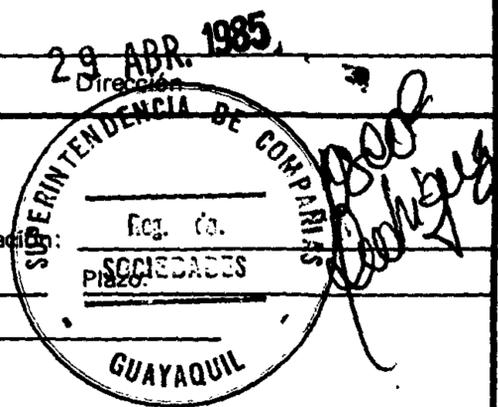
Denominación de la persona jurídica: **DANIEL VICTOR TERRANOVA POTES** Nacionalidad **Ecuatoriana**
Nombres y apellidos (persona natural) _____
DIRECCION: **Guayaquil, Babahoyo 616**

Tiene Auditoría Externa SI NO

Nombre o denominación _____

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:
LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra Clasificación: **Reg. Co. SOCIEDADES**
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha _____
AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ No. _____
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI NO
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO



Recibido hoy día _____ de _____ de 19____ a las _____

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

Fojas útiles.- CERTIFICO.

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1984

| 1. ACTIVO | | | |
|---|---|-----------------------------|--------------------------|
| 11. CORRIENTE | | | 284.377,94 |
| 1101 | Caja y Bancos | | |
| 1102 | Inversiones temporales | | |
| 1103 | Cuentas por cobrar clientes | | |
| 1104 | Documentos por cobrar clientes | | |
| 1105 | Documentos descontados | | |
| 1106 | Menos: Provision cuentas de dudoso cobro | | |
| 1107 | Inventario materia prima | | |
| 1108 | Inventario productos en proceso | | |
| 1109 | Inventario productos terminados | | |
| 1110 | Inventario suministros y materiales | | |
| 1111 | Inventario mercaderías en almacén | | |
| 1112 | Semovientes para venta | | |
| 1113 | Sementeras | | |
| 1114 | Lotes de terrenos y otros inmuebles para la venta | | |
| 1115 | Obras en ejecución | | |
| 1116 | Mercaderías en tránsito | | |
| 1117 | Menos: Provisión baja inventarios | | |
| 1118 | Ingresos acumulados por cobrar | | |
| 1119 | Depósitos previos | | |
| 1120 | Préstamos a ejecutivos y trabajadores | | |
| 1121 | Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas | | |
| 1122 | Pagos anticipados a proveedores | | |
| 1123 | Pagos anticipados de impuestos y seguros | | |
| 1124 | Pagos anticipados de intereses | | |
| 1125 | Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas | | |
| 1126 | Accesorios de oficina en existencia | | |
| 1127 | Otros pagos anticipados (adjuntar detalle) | | |
| 1128 | Otros activos corrientes (adjuntar detalle) | | |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | | 284.377,94 |
| 12. ACTIVO FIJO | | Valor de adquisición | Deprec. acumulada |
| 1201 | Terrenos y mejoras | 50.000,00 | |
| 1202 | Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito | 1.283.165,25 | |
| 1203 | Construcciones en curso | | |
| 1204 | Edificios e Instalaciones | | |
| 1206 | Maquinaria y equipo Eléctricos | | 37.682,80 |
| 1208 | Muebles y enseres | | |
| 1210 | Vehículos | | |
| 1212 | Mejoras en locales arrendados | | |
| 1214 | Semovientes | | |
| 1216 | Plantaciones | | |
| 1218 | Otros activos fijos (adjuntar detalle) | | |
| REVALORIZACIONES | | Valor de Revalúo | Deprec. acumulada |
| 1220 | Revalorización de terrenos | | |
| 1222 | Revalorización de edificios | | |
| 1224 | Revalorización de maquinaria y equipo | | |
| 1226 | Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.) | | |
| 13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO | | | |
| 1301 | Cuentas y documentos por cobrar clientes | | |
| 1302 | Préstamos a ejecutivos y trabajadores | | |
| 1303 | Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas | | |
| 1304 | Bonos, obligaciones, cédulas | | |
| 1305 | Acciones o participaciones en compañías relacionadas | | |
| 1306 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| 14. ACTIVOS INTANGIBLES | | Valor de adquisición | Amort. acumulada |
| 1401 | Patentes y marcas | | |
| 1403 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| 15. PAGOS DIFERIDOS | | Valor inicial | Amort. acumulada |
| 1501 | Gastos de organización y reorganización | | |
| 1503 | Gastos de investigación y desarrollo | | |
| 1505 | Pagos anticipados a largo plazo | | |
| 1507 | Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384) | | |
| 1508 | Comisión de riesgo cambiario | | |
| 1509 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| 16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| 1601 | Propiedades y otros activos fijos no utilizados | | |
| 1602 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | | 1.370.848,05 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | | 1.655.225,99 |

| 2. PASIVO | | |
|---|--|---------------------|
| 21. PASIVOS CORRIENTES | | |
| 2101 | Proveedores en el país | |
| 2102 | Proveedores en el exterior | |
| 2103 | Anticipos de clientes | |
| 2104 | Bancos privados moneda nacional | 928.000,00 |
| 2105 | Bancos privados moneda extranjera | |
| 2106 | Otras instituciones financieras privadas moneda nacional | |
| 2107 | Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera | |
| 2108 | Instituciones de crédito público moneda nacional | |
| 2109 | Instituciones de crédito público moneda extranjera | |
| 2110 | Dividendos por pagar a accionistas o socios | |
| 2111 | 15o/o para trabajadores | |
| 2112 | Impuesto a la Renta por pagar | |
| 2113 | Sueldos acumulados por pagar | |
| 2114 | Intereses acumulados por pagar | |
| 2115 | Impuestos retenidos por pagar | |
| 2116 | Seguro Social por pagar | 204.904,00 |
| 2117 | Acreedores diversos | |
| 2118 | Parte corriente del pasivo a largo plazo | |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 1.132.904,00 |
| 22. PASIVOS NO CORRIENTES | | |
| 2201 | Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.) | |
| 2202 | Acreedores hipotecarios y prendarios | |
| 2203 | Impuestos diferidos por pagar | |
| 2204 | Previsión para indemnizaciones | |
| 2205 | Préstamos de accionistas o socios | |
| 2206 | Depósitos por cuentas en participación | |
| 2207 | Aportes de accionistas o socios para capitalización futura | |
| 2208 | Préstamos de la casa matriz | |
| 2209 | Préstamos de compañías relacionadas | |
| 2210 | Arrendamiento financiero por pagar | |
| 2211 | Otros (adjuntar detalle) | |
| 23. PASIVOS DIFERIDOS | | |
| 2301 | Utilidades por realizar en ventas a plazos | |
| 2302 | Prima en venta de obligaciones emitidas | |
| 2303 | Cobros anticipados a más de un año | |
| 2304 | Otros (adjuntar detalle) | |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | |
| TOTAL PASIVO | | 1.132.904,00 |
| 3. PATRIMONIO NETO | | |
| 31. CAPITAL SOCIAL | | |
| 3101 | Acciones o aportaciones de compañías nacionales | 200.000,00 |
| 3102 | Capital asignado a sucursales extranjeras | |
| 3103 | Menos: Acciones propias adquiridas | |
| 3104 | Menos: Capital suscrito no pagado | |
| 32. SUPERAVIT DE CAPITAL | | |
| 3201 | Revalorización de terrenos | |
| 3202 | Revalorización de otros activos fijos | |
| 3203 | Donaciones y subsidios recibidos | |
| 3204 | Otros (adjuntar detalle) | |
| 33. RESERVAS | | |
| 3301 | Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.) | 295.078,66 |
| 3302 | Reserva estatutaria | |
| 3303 | Reserva facultativa | 9.843,53 |
| 34. RESULTADOS | | |
| 3401 | Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores | |
| 3402 | Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | 17.399,80 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 522.321,99 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 1.655.225,99 |

| 4. CUENTAS DE ORDEN | |
|----------------------------|--|
| 40. DEUDORAS | 41. ACREEDORAS |
| 4001 | Avales otorgados |
| 4002 | Mercaderías en consignación |
| 4003 | Documentos al cobro |
| 4004 | Otras garantías |
| 4101 | Responsabilidades por avales otorgados |
| 4102 | Consignaciones recibidas |
| 4103 | Cobro de documentos |
| 4104 | Responsabilidades por otras garantías |

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 1984.....

| | | | |
|-------------|---|------------|------------|
| 50. | VENTAS BRUTAS | | 920.000,00 |
| | 5001 En el país ARRIENDOS | 920.000,00 | |
| | 5002 En el exterior | | |
| | 5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas | | |
| | 5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos | | |
| | VENTAS NETAS | | |
| 51. | COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.) | | |
| | 5101 Inventario inicial | | |
| | 5102 Compras | | |
| | 5103 Menos: Inventario final | | |
| 52. | COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.) | | |
| | 5201 Materias primas: | | |
| | 5202 Inventario inicial | | |
| | 5203 Más: Compras | | |
| | 5204 Menos: Inventario final | | |
| | 5205 Mano de obra directa | | |
| | 5206 Gastos de fabricación: | | |
| | 5207 Depreciación maquinaria y equipos | | |
| | 5208 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica | | |
| | 5209 Mano de obra indirecta | | |
| | 5210 Suministros y Materiales | | |
| | 5211 Seguros sobre inventarios y edificios fábrica | | |
| | 5212 Aportes IESS y beneficios sociales | | |
| | 5213 Mantenimiento y reparaciones | | |
| | 5214 Impuestos a la producción y otros | | |
| | 5215 Fuerza motriz, agua, teléfono | | |
| | 5216 Otros gastos de fabricación (adjuntar detalle) | | |
| | 5217 Inventario inicial de productos en proceso | | |
| | 5218 Menos: Inventario final de productos en proceso | | |
| | 5219 Inventario inicial de productos terminados | | |
| | 5220 Menos: Inventario final de productos terminados | | |
| | 5221 Otros costos de ventas | | |
| | UTILIDAD BRUTA | | 920.000,00 |
| 53. | GASTOS DE VENTAS | | |
| | 5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos) | | |
| | 5302 Comisiones a empleados y particulares | | |
| | 5303 Publicidad y propaganda | | |
| | 5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas | | |
| | 5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) | | |
| | 5306 Otros | | |
| 54. | GASTOS ADMINISTRATIVOS | | 744.155,76 |
| | 5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos) | 600.000,00 | |
| | 5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) | 141.400,00 | |
| | 5403 Aqua. luz. teléfono. télex. (no incluídos en costos) | | |
| | 5404 Amortización de intangibles y diferidos | | |
| | 5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos) | | |
| | 5406 Contribución Superintendencia de Compañías | 2.755,76 | |
| | 5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo | | |
| | 5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios | | |
| | 5409 Otros | | |
| | UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION | | 175.844,24 |
| 55. | GASTOS FINANCIEROS | | 158.444,44 |
| | 5501 Intereses, comisiones | 158.444,44 | |
| | 5502 Otros gastos financieros | | |
| | UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO | | 17.399,80 |
| 56. | INGRESOS NO OPERACIONALES | | |
| | 5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas) | | |
| | 5602 Subsidios recibidos | | |
| | 5603 Venta de activos fijos | | |
| | 5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo | | |
| | 5605 Ganancias en cambios | | |
| | 5606 Otros | | |
| 57. | GASTOS NO OPERACIONALES | | |
| | 5701 Pérdida en venta de activos | | |
| | 5702 Pérdidas por diferencia de Cambios | | |
| | 5703 Otros gastos (adjuntar detalle) | | |
| | UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de: | | 17.399,80 |
| | 150/o para trabajadores | | |
| | Impuesto a la Renta | | |
| 5801 | UTILIDAD NETA | | 17.399,80 |

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.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR

Res. No. 15910

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, Febrero 28 de 1985

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

| | | |
|---|------------------------------|---------------------------|
| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : INMOBILIARIA DE COMERCIO S.A. (I.N.C.O.S.A.) | C. I. I. U. 0990065128001 | No. EXPEDIENTE 4184-64 |
|---|------------------------------|---------------------------|

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

| | | |
|--|------------|------------|
| 60. PATRIMONIO INICIAL: | | 504.922,19 |
| 6001 Capital social | 200.000,00 | |
| 6002 Menos: Acciones propias adquiridas | | |
| 6003 Menos: Capital suscrito no pagado | | |
| 6004 Reserva Legal | 295.078,66 | |
| 6005 Otras Reservas | 5.730,00 | |
| 6006 Superávit de capital | | |
| 6007 Utilidades retenidas | 20.177,78 | |
| 6008 Menos: Pérdidas acumuladas | 16.064,25 | |
| 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 retenidas | | |
| 63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR: | | 17.399,80 |
| 6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio | 17.399,80 | |
| 6302 Menos: dividendos | | |
| 6303 Más: superávit de capital del período | | |
| 64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS: | | |
| 6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores | | |
| 6402 Menos: impuestos glosas fiscales | | |
| TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO | | 522.321,99 |

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

| | | |
|---|-----------|--|
| Reserva Legal | | |
| Otras reservas | 4.113,53 | |
| Dividendos | | |
| Amortización de pérdidas | 16.064,25 | |
| Utilidades retenidas | | |
| 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 | | |
| 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 | | |
| 7103 Aumento de capital social | | |
| 7104 Incremento del superávit de capital | | |
| 7105 Incremento de aportes para capitalización | | |
| 7106 Otros. | | |
| TOTAL OTRAS FUENTES | | |
| 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 Incrementos de activos intangibles y diferidos | | |
| 7206 Ajustes a períodos anteriores | | |
| 7207 Pérdida del ejercicio | | |
| 7208 Otros | | |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B) | | |
| CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO | 522.321,99 | |
| MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO | 504.922,19 | |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO | 17.399,80 | |



29 MAR 1989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO

C.I.I.U.

No. EXPEDIENTE

INMOBILIARIA DE COMERCIO S.A. (INCOSA) 0990065128001

4184-64

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

PERIODO: De 1º Enero a 31 de Dcbre. de 1984

| 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