

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.988

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANUEL S.A.	SIGLAS: I.C.S.A.	R. U. C. C990806691001	No. DE EXPEDIENTE: 42079-84
--	---------------------	---------------------------	--------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: INMOBILIARIA				
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE y No.: TUJUAN N. 1517	TELEFONO: 519602	CASILLA:
SUCURSAL				TELEX:

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 3'585.861,32

Período del balance
Del 1ro de ENERO de 19.88. Al 31 de DICIEMBRE de 19.88.

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	FEDRICO GARCIA ALVAREZ	090674152-3	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente(s)	IRVING ALVAREZ AMPUERO	09-067711533	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	VICTOR VILLANAS NUÑEZ	CARRON 203. 1043	
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

REPRESENTANTE LEGAL(ES)

Nombre(s) LOURDES ALVAREZ AMPUERO Nacionalidad: ECUATORIANA

Período de vigencia designación: de 19.84. a 19.89.

PERSONAL OCUPADO: DIRECTIVOS: EMPLEADOS: OBREROS:
No. No. No.

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE(S)
Nombre(s): _____ Nacionalidad: _____
Categoría: _____ Visa: _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: ECON. SALOMON BAYAS GUEVARA
Nacionalidad: ECUATORIANA
Dirección y teléfono: NAGUANI 1. 633 Teléf. 407-084
No. Reg. Colegio de Contadores: 1732

Auditoría Externa: SI NO No. Reg. Super. Ctas.: _____

Nombre o Razón Social: _____ Nacionalidad: _____

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a: LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otras

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Período de vigencia: _____

AFILIADA A LA CAMARA DE: _____ No. _____

CREDITOS CON LA C. F. N.: SI NO Publicación último balance (Adj. copia) SI NO

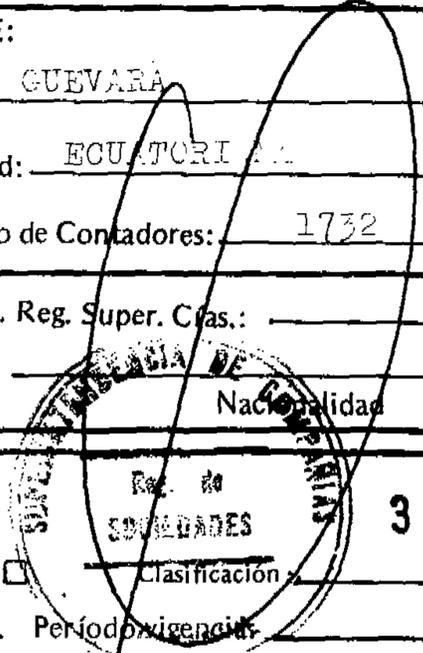
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO Emite obligaciones: SI NO

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____

No. DE ANEXOS: _____

Funcionario responsable
(SELLO)

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		\$/ 47.797,72
1102	Caja - Bancos, moneda extranjera		-0-
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional		-0-
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		-0-
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		-0-
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		-0-
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		-0-
1108	Inventario materia prima		-0-
1109	Inventario productos en proceso		-0-
1110	Inventarios suministros y materiales		-0-
1111	Inventario productos terminados y mercaderías en almacén		-0-
1112	Semovientes para la venta		-0-
1113	Sementeras de ciclo corto		-0-
1114	Terrenos y otros inmuebles para la venta		-0-
1115	Obras en ejecución		-0-
1116	Mercaderías en tránsito		-0-
1117	Menos: Provisión para baja de inventarios		-0-
1118	Ingresos acumulados por cobrar		-0-
1119	Depósitos previos		-0-
1120	Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores		-0-
1121	Anticipos a proveedores, moneda nacional		-0-
1122	Anticipos a proveedores, moneda extranjera		-0-
1123	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		-0-
1124	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		" 9.360,00
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		-0-
1126	Otros activos corrientes		-0-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			\$/ 57.157,72
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	\$/ 1'980.000,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito	-0-	
1203	Construcciones en curso	-0-	
1204	Edificios e instalaciones	" 4'230.720,00	-0-
1206	Maquinaria y equipo	-0-	-0-
1208	Muebles y enseres	-0-	-0-
1210	Vehículos INSTALACIONES	" 44.000,00	\$/ 1.466,64
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados	-0-	-0-
1214	Semovientes	-0-	-0-
1216	Plantaciones	-0-	-0-
1218	Otros activos fijos	-0-	-0-
		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos	\$/ 2'809.120,00	
1222	Revalorización de edificios INSTALACION	3.577,20	\$/ .119,24
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	-0-	-0-
1226	Revalorización de otros activos fijos	-0-	-0-
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		-0-
1302	Préstamos a empleados y trabajadores		-0-
1304	Inversiones financieras a largo plazo, moneda nacional		-0-
1305	Inversiones financieras a largo plazo, moneda extranjera		-0-
1306	Otros deudores o inversiones a largo plazo (Adjuntar detalle)		-0-
14. ACTIVOS INTANGIBLES			
		Valor de adquisición	Amort. Acumulada
1401	Patentes y marcas	-0-	-0-
1403	Otros	-0-	-0-
15. ACTIVOS DIFERIDOS			
		Valor inicial	Amort. Acumulada
1501	Gastos de organización	\$/ 209.458,52	\$/ 20.945,85
1503	Gastos de investigación y desarrollo CONSTIT	141.890,04	" 14.189,00
1505	Pérdidas por diferencia de cambio	-0-	-0-
1507	Comisión de riesgo cambiario	-0-	-0-
1509	Desc. en venta de oblig. de propia emisión	-0-	-0-
1511	Otros activos diferidos	-0-	-0-
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Provisiones para jubilación patronal		-0-
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		-0-
1603	Otros activos no corrientes		-0-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			\$/ 9'382.045,03
TOTAL DEL ACTIVO			\$/ 9'439.202,75

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101	Proveedores en moneda nacional	-0-
2102	Proveedores en moneda extranjera	S/ 8.400,00
2103	Anticipos de clientes	-0-
2104	Instituciones bancarias, moneda nacional	-0-
2105	Instituciones bancarias, moneda extranjera	-0-
2106	Otras instituciones financieras, moneda nacional	-0-
2107	Otras instituciones financieras, moneda extranjera	-0-
2108	Dividendos por pagar a accionistas o socios	-0-
2109	Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía	-0-
2110	Impuesto a la renta por pagar	" 15.006,00
2111	Provisiones para prestaciones sociales	-0-
2112	Intereses vencidos y no pagados	-0-
2113	Impuestos retenidos por pagar	-0-
2114	Aportes al IESS por pagar	-0-
2115	Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda nacional	-0-
2116	Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda extranjera	-0-
2117	Parte corriente créditos de estabilización	-0-
2118	Parte corriente comisión de riesgo cambiario	-0-
2119	Parte corriente de la provisión para jubilación patronal	-0-
2120	Préstamos de corto plazo de accionistas o socios	-0-
2121	Saldos pendientes, con la casa matriz	-0-
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	" 15.960,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		S/ 39.366,00
22. PASIVO NO CORRIENTE		
2201	Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	-0-
2202	Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	-0-
2203	Préstamos de accionistas o socios	S/ 4'521.264,79
2204	Créditos de estabilización	-0-
2205	Comisión de riesgo cambiario	-0-
2206	Saldos pendientes con la casa matriz	-0-
2207	Impuestos diferidos por pagar	-0-
2208	Arrendamiento mercantil con opción de compra	-0-
2209	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	-0-
2210	Obligaciones emitidas	-0-
2211	Menos: Obligaciones no colocadas	-0-
2212	Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	-0-
2213	Otros (Adj. detalle)	-0-
23. PASIVO DIFERIDO		
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos	-0-
2302	Prima en venta de obligaciones emitidas	-0-
2303	Otros (Adjuntar detalle)	-0-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		S/ 4'521.264,79
TOTAL PASIVO		S/ 4'560.630,79
3. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL		
3101	Acciones o participaciones (compañías nacionales)	S/ 2'020.000,00
3102	Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	-0-
3103	Menos: Capital suscrito no pagado	-0-
3104	Menos: Acciones propias adquiridas	-0-
32. RESERVAS		
3201	Reserva legal	-0-
3202	Reservas facultativas	-0-
3203	Otras reservas	-0-
33. SUPERAVIT		
3301	Revalorización de terrenos	-0-
3302	Revalorización de otros activos fijos	S/ 2'812.577,96
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávits	-0-
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	-0-
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	-0-
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	S/ 45.994,00 ^o
TOTAL PATRIMONIO NETO		S/ 4'878.571,96
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		S/ 9'439.202,75

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES		
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 ... 1^{ra} de ... ENERO ... al 31^a de ... DICIEMBRE ... de 19 ... 88

50. VENTAS BRUTAS	480.000,00
5001 En el país	-0-
5002 En el exterior	-0-
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	-0-
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	-0-
VENTAS NETAS	-0-
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)	
5101 Inventario inicial	-0-
5102 Compras de productos terminados en el país	-0-
5103 Compras de productos terminados en el exterior	-0-
5104 Menos: Inventario final	-0-
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial de materias primas	-0-
5202 Compras de materias primas en el país	-0-
5203 Compras de materias primas en el exterior	-0-
5204 Menos: Inventario final de materias primas	-0-
5205 Mano de obra directa	-0-
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	-0-
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	-0-
5208 Mano de obra indirecta	-0-
5209 Suministros y materiales	-0-
5210 Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	-0-
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	-0-
5212 Mantenimiento y reparaciones	-0-
5213 Impuestos a la producción y otros	-0-
5214 Energía, agua, teléfono	-0-
5215 Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	-0-
5216 Inventario inicial de productos en proceso	-0-
5217 Menos: Inventario final de productos en proceso	-0-
5218 Inventario inicial de productos terminados	-0-
5219 Menos: Inventario final de productos terminados	-0-
UTILIDAD BRUTA	480.000,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluidos en costos	-0-
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	-0-
5303 Comisiones a empleados y particulares	-0-
5304 Publicidad y propaganda	-0-
5305 Depreciación bienes del departamento de ventas	-0-
5306 Otros (Adjuntar detalle)	-0-
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios no incluidos en el costo	-0-
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	-0-
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	-0-
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	111.635,80
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	-0-
5406 Depreciación bienes, área administrativa	36.601,49
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	-0-
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	-0-
5409 Otros (Adjuntar detalle)	270.732,71
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	61.000,00
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	-0-
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	-0-
5503 Otros gastos financieros	-0-
56. INGRESOS NO OPERACIONALES	
5601 Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	-0-
5602 Subsidios recibidos	-0-
5603 Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo	-0-
5604 Dividendos en efectivo	-0-
5605 Ganancias por diferencia de cambio	-0-
5606 Otros (Adjuntar detalle)	-0-
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdidas en ventas de activos	-0-
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	-0-
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	-0-
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. Renta	61.000,00
5801 Participación de los trabajadores	-0-
5802 Impuesto a la renta	15.006,00
UTILIDAD NETA	45.994,00

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 27 de MARZO de 1989.

El Gerente *[Firma]*

El Contador *[Firma]* No. Reg. 1732

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

COMISARIO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO ICMASA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANUEL S.A.	C.I.U. 0990806691001	No. EXPEDIENTE 42079-84
---	-------------------------	----------------------------

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		\$/ 2'020.000,00
6001 Capital	\$/ 2'020.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas	-0-	
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	-0-	
6004 Reserva legal	-0-	
6005 Reserva facultativa	-0-	
6006 Otras reservas	-0-	
6007 Superávit de capital	-0-	
6008 Utilidades acumuladas	-0-	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	-0-	
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:		-0-
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		-0-
6201 Reserva legal	-0-	
6202 Reserva facultativa	-0-	
6203 Otras reservas	-0-	
6204 Superávit por revalorización de activos fijos	-0-	
6205 Utilidades acumuladas	-0-	
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		-0-
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	-0-	
6302 Menos: Dividendos en efectivo	-0-	
6303 Más: Superávit de capital del período	-0-	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		-0-
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores	-0-	
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales	-0-	
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		\$/ 2'020.000,00

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		\$/ 3'037.998,96
7001 Utilidad neta del ejercicio	\$/ 45.994,00	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	\$/ 36.601,49	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	-0-	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes	-0-	
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes	-0-	
7006 Incremento de pasivos de largo plazo	" 2'955.403,47	
7007 Aumento de capital social	-0-	
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)	-0-	
7009 Otros ajustes o aumentos	-0-	
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías	-0-	
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes	-0-	
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		\$/ 3'062.297,88
7201 Dividendos pagados	-0-	
7202 Compra de activos fijos	\$/ 3'062.297,88	
7203 Compra de inversiones permanentes	-0-	
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	-0-	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	-0-	
7206 Reducción del capital social	-0-	
7207 Pérdidas del ejercicio	-0-	
7208 Otros	-0-	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO. (70 - 72)		\$/ 24.298,92
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	\$/ 42.090,64	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	" 17.791,72	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		\$/ 24.298,92

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	-0-	
Reservas facultativas	-0-	
Otras reservas	-0-	
Dividendos en efectivo	-0-	
Amortización de pérdidas	-0-	
Utilidades acumuladas	-0-	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	-0-	
Más: Asignación del año	-0-	
Menos: Utilización en el año	-0-	
Saldo final	-0-	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	-0-	
Más: revalorización de activos del período	-0-	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	-0-	
Saldo final	-0-	

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
ICMASA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANUEL S.A.	0990806691001	42079-84

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

Del ...ro. de .ENERO.....al..31. de DICIEMBRE. de 19 88..

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS :	-0-	-0-	-0-
10.0 Materia Prima	-0-	-0-	-0-
10.1 Mercaderías	-0-	-0-	-0-
10.2 Maquinaria y Equipo	-0-	-0-	-0-
10.3 Donaciones realizadas	-0-	-0-	-0-
20. PAGOS POR TECNOLOGIA:	-0-	-0-	-0-
20.0 Patentes y Marcas	-0-	-0-	-0-
20.1 Asistencia Técnica	-0-	-0-	-0-
20.2 Otros	-0-	-0-	-0-
30. VENTAS:	-0-	-0-	-0-
30.0 Materias Primas	-0-	-0-	-0-
30.1 Productos Terminados	-0-	-0-	-0-
30.2 Donaciones Recibidas	-0-	-0-	-0-
40. COBROS POR TECNOLOGIA:	-0-	-0-	-0-
40.1 Patentes y Marcas	-0-	-0-	-0-
40.2 Asistencia Técnica	-0-	-0-	-0-
40.3 Otros	-0-	-0-	-0-

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	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-		-0-		-0-
Extranjeros	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-		-0-		-0-

15 o/o Participación	-0-	-0-	-0-	-0-
----------------------	-----	-----	-----	-----

3 0 MAYO 1989

