

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

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :		SIGLAS:	R.U.C.:	No. DE EXPEDIENTE:
<b>COMPAÑIA ANONIMA CIVIL EDIFICIOS S.A.</b>		<b>E.S.A.</b>	<b>0990036039001</b>	<b>4232/64</b>

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: Administración y Compra - Venta Bienes Raices

PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y N°: AV. C.J. Arosemena Km. 1 1/2	TELÉFONO: 200-333	CASILLA: 717	TELEX: Vallarjo
SUCURSAL		Vía Daule			

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: Julio 6/2001

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 39'256.289,74

Período del balance

Del .. 10 .. de ... Enero ..... de 19 .89 .. Al .. 31 .. de ... Diciembre ..... de 19 89 ..

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

**1. ADMINISTRADORES**

**NOMBRES**

**C.I. o PASAPORTE**

Presidente	Carlos G. Trujillo Calisto	090820598	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente(s)	George E. Sonne Bolek	0900053901	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

**2. COMISARIOS**

**NOMBRES**

**DIRECCION Y TELEFONO**

Principales	Econ. Victor M. Pita Corral	Urb. Los Samanes Mz. 145 V-26
Suplentes		Telef. 230-176

**3. COMITE DE VIGILANCIA**

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

**NOMBRE(S)**

**NACIONALIDAD**

**DIRECCION DOMICILIARIA**

Carlos G. Trujillo Calisto

Ecuatoriana

Arguelles #301

George E. Sonne Bolek

Ecuatoriana

Arguelles #305

Período del nombramiento: de 19 .88 . a 19 .93 ..

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

**NOMBRE(S)**

**NACIONALIDAD**

**DIRECCION DOMICILIARIA**

Categoría:

**PERSONAL OCUPADO**

No. Directivos: 2

No. Empleados: -

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:**

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: Ernesto Morán Jimenez

Eco. Marcos 4014 - 461466

Nacionalidad: Ecuatoriana

Dirección y teléfono

No. Reg. Colegio de Contadores: 0.1158

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  Clasificación: \_\_\_\_\_

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

AFILIADA A LA CAMARA DE: COMERCIO

No. 0.6635

CREDITOS CON LA C. F. N. :

SI

NO

Publicación último balance (Adj. copia) SI  NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI

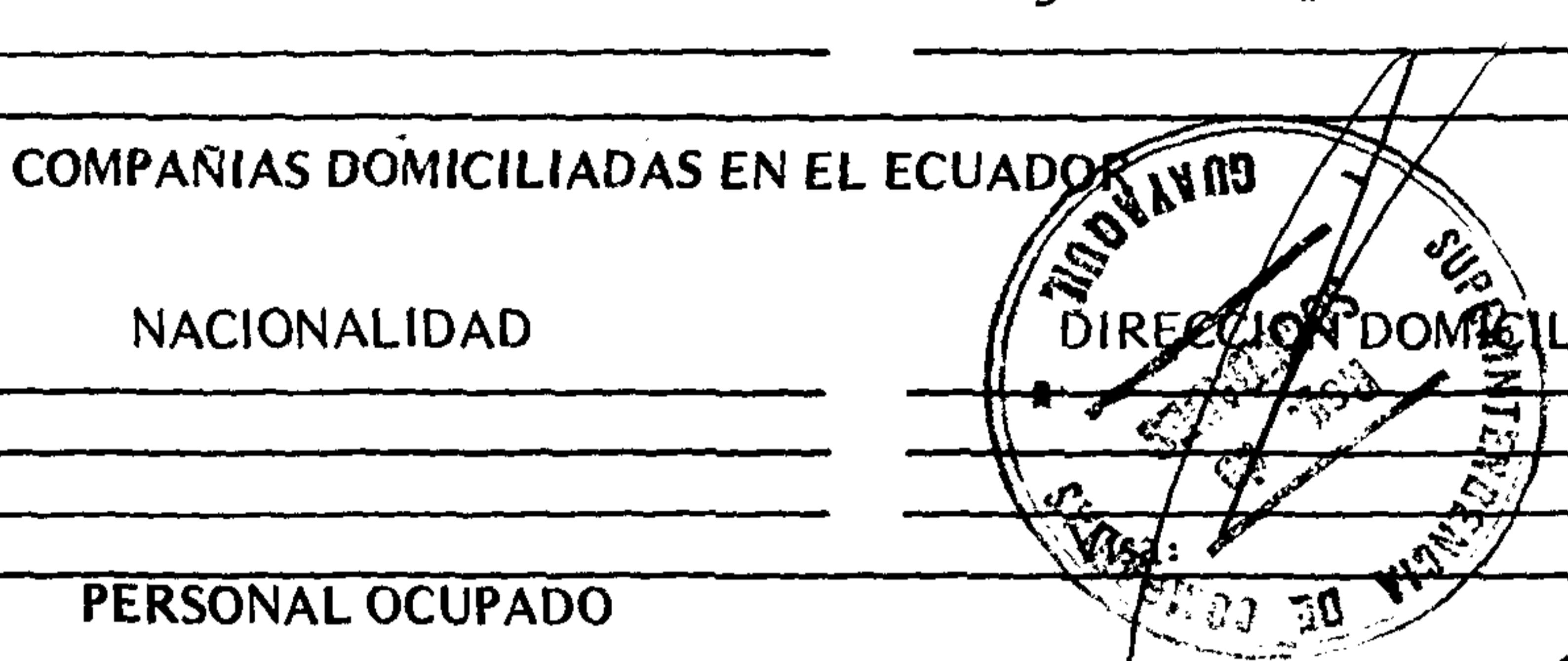
NO

Emite obligaciones: SI  NO

Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

N. DE ANEXOS:

Funcionario responsable  
(SELLO)



A. ESTADO DE SITUACION

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101 Caja-Bancos, moneda nacional			32.106,56
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			2'672.359,44
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 Semiciclo corto			
1113 Semiciclo 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>			2'704.466,00
<b>12. ACTIVO FIJO</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>	
1201 Terrenos y mejoras	1'242.500,00		1'242.500,00
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso			
1204 Edificios e instalaciones	5'501.253,39	1'657.602,42	3'843.650,97
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales y terrenos arrendados			
1214 Semiciclo corto			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos			
<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>	
1220 Revalorización de terrenos	27'435.165,64		25'435.165,64
1222 Revalorización de edificios	13'121.480,97	5'786.011,57	7'335.469,40
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			
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>			37'856.786,01
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			40'561.252,01

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>		
2101 Proveedores en moneda nacional		4'173.753,39
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		72.354,09
2110 Impuesto a la renta por pagar		98.266,60
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>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		4'344.374,08
<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 (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>TOTAL PASIVO</b>		4'344.374,08
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL</b>		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		2'600.000,00
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		194.245,95
3202 Reservas facultativas		1'135.951,12
3203 Otras reservas		
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301 Revalorización de terrenos		26'764.854,39
3302 Revalorización de otros activos fijos - EDIFICIOS		7'212.681,59
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		309.144,88
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		38'216.877,93
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		42'561.252,01

#### 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 ... 10. de .... Enero ..... al .. 31.. de ... Diciembre..... de 19 . 89 ...

50.	<b>VENTAS BRUTAS</b>	2'050.000,00
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>	2'050.000,00
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>	2'050.000,00
53.	<b>GASTOS DE VENTAS</b>	
5301	Sueldos y salarios no incluidos 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 incluidos en el costo	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	1'141.055,07
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406	Depreciación bienes, área administrativa	279.341,02
5407	Amort. de Intang. y Diferd. (excepto perd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408	Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409	Otros (Adjuntar detalle)	129.203,12
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	500.400,79
55.	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501	Intereses y comisiones	
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)	18.040,22
58.	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b> antes 15 o/o Trabaj. e Imp. a la Renta	482.360,57
5801	Participación de los trabajadores	72.354,09
5802	Impuesto a la Renta	100.861,60
	<b>UTILIDAD NETA</b>	309.144,88

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de ... 14 de . Marzo .....  
..... de 19 .. 90 ..

Leila Sene  
f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

Leila Sene  
f.) CONTADOR

No. REG. 0.1158...

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.

Leila Sene  
f.) COMISARIO

f.) COMISARIO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO  
- COMPAÑIA ANONIMA CIVIL EDIFICIOS S.A. (E.S.A.)

C. I. I. U.

No. EXPEDIENTE  
4232/64

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		35'071.394,03
6001	Capital	2'600.000,00
6002	Menos: Acciones propias adquiridas	
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	
6004	Reserva legal	194.245,95
6005	Reserva facultativa	1'135.951,12
6006	Otras reservas	
6007	Superávit de capital	31'141.196,96
6008	Utilidades acumuladas	
6009	Menos: Pérdidas acumuladas	
61.	AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERÍODO.	
62.	MENOS: 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:	3'145.483,90
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	309.144,88
6302	Menos: Dividendos en efectivo	
6303	Más: Superávit de capital del período	2'836.339,02
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:	
6401	Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores	
6402	Menos: Impuestos por glosas fiscales	
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		38'216.877,93

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		588.485,90
7001	Utilidad neta del ejercicio	309.144,88
Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	279.341,02
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:	-0-
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	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		588.485,90
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERÍODO		1'639.908,08
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERÍODO		2'228.393,98
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		588.485,90

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	194.245,95
Reservas facultativas	1'135.951,12
Otras reservas	
Dividendos en efectivo	
Amortización de pérdidas	
Utilidades acumuladas	
RESERVA LEGAL:	
Reserva inicial	194.245,95
Más: Asignación del año	41.000,65
Menos: Utilización en el año	
Saldo final	235.246,60
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:	
Superávit por revalorización inicial	31'141.196,96
Más: revalorización de activos del período	2'836.339,02
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	
Saldo final	33'977.535,98

## A N E X O 1

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
COMPAÑIA ANONIMA CIVIL EDIFICIOS S.A.		4232/64

VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN MILES DE SUCRES)Del 1<sup>o</sup>. de Enero al 31 Diciembre de 1989

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 <del>MATERIA PRIMA</del> Arriendos	2'050.000,00		2'050.000,00
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		Administrativos		Técnicos		Obreros	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes	Ocasionales
Ecuatorianos								
Extranjeros								
15 o/o Participación								

JUL 27 1989