

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:
PREDIALISA S.A.			0990746680001	42384-85

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: **Bienes Raíces**

PRINCIPAL	CIUDAD: Quito.	CALLE N.º: Av. E. J. Arce	Km. 2	TELEFONO: 202094	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL		Centro Comercial Albán Borrás		202095		

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. **4'508,285,93**

Período del balance

Del .. 1 .. 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		Ramón Gómez Arana	3900919937 Ecuatoriano
Vicepresidente			
Gerente(s)		Ab. Jorge Baquerizo Fernández	0902349761 Ecuatoriano
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS		NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	Ing.	HENRY SANCHEZ ALARCON	Los Ceibos Av. 2da. Calle 15
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Ab. Jorge Baquerizo Fernández	Ecuatoriano	Los Corres 564 e Ibarra (Urdes)

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

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Categoría: Visa:

PERSONAL OCUPADO

No. Directivos:	No. Empleados:
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:	

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **Ana María Orbea Cárdenas**

Atarazana Mz. B-1 Villa 1 390671
Dirección y teléfono

Nacionalidad: **Ecuatoriano**

No. Reg. Colegio de Contadores: **20530**

Auditoría Externa:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	No. Reg. Super. Cías.
Nombre o Razón Social			Nacionalidad

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:			
LEY DE FOMENTO: Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuario <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>	Otras <input type="checkbox"/>
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____	Fecha: _____	Período vigencia: _____	Clasificación: _____
AFILIADA A LA CAMARA DE: _____			No. _____
CREDITOS CON LA C. F. N.: SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Publicación último balance (en copia) SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Emite obligaciones SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

Recibido hoy día _____ de 19 _____

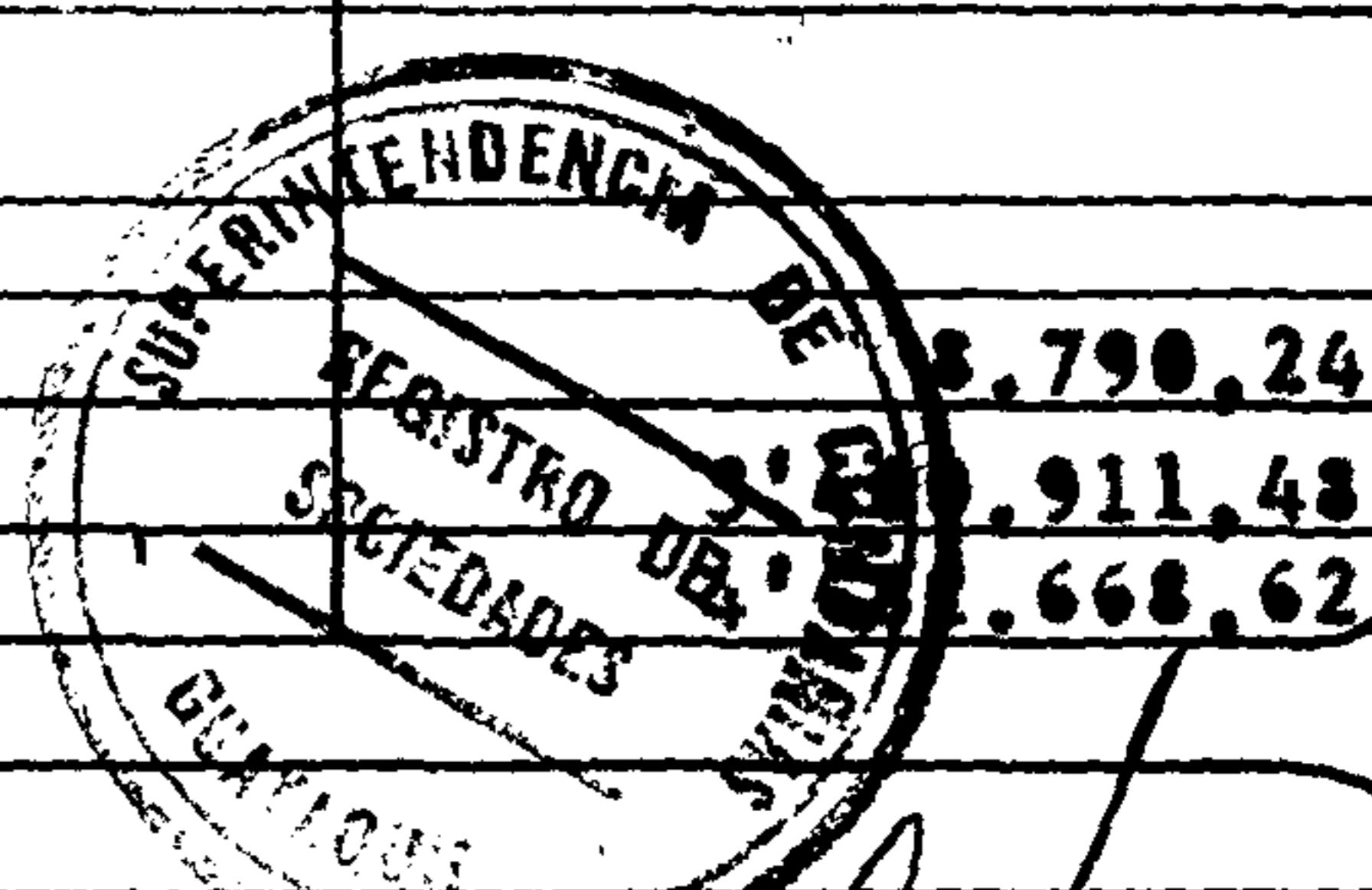
N. DE ANEXOS:

Funcionario responsable
(SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101 Caja-Bancos, moneda nacional			
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			854.795,11
1106 Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera			
1107 Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)			
1108 Inventario materia prima			OTROS
1109 Inventario productos en proceso			
1110 Inventario suministros y materiales			
1111 Inventario productos terminados y mercaderías en almacén			
1112 Semicuentas para la venta			
1113 Semicuentas 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			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			854.795,11
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 Inmuebles	1.546.000,00	92.760,00	1.453.240,00
1206 Maquinaria y equipo Instalaciones	564.395,21	182.484,77	381.910,44
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales y terrenos arrendados			
1214 Semicuentas			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos			
REVALORIZACIONES	Valor de revalorización	Deprec. Acumulada	
1220 Revalorización de terrenos			
1222 Revalorización de edificios Inmuebles	1.925.100,00	86.629,50	1.838.470,50
1224 Revalorización de maquinaria y equipo			
1226 Revalorización de otros activos fijos			
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
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)			
14. ACTIVOS INTÁNGIBLES	Valor de adquisición	Amort. Acumulada	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros			
15. ACTIVOS DIFERIDOS	Valor inicial	Amort. Acumulada	
1501 Gastos de organización Pre-Operación	272.889,15	93.237,22	179.651,93
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			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601 Provisiones para jubilación patronal			
1602 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603 Otros activos no corrientes			
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			3.827.873,51
TOTAL DEL ACTIVO			4.682.668,62

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101 Proveedores en moneda nacional		
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		
2110 Impuesto a la renta por pagar		
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)		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1'281.757,14
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		
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)		
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		1'281.757,14
TOTAL PASIVO		1'281.757,14
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS		
3201 Reserva legal		
3202 Reservas facultativas		3.650,74
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos		
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		1'838.470,50
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		
TOTAL PATRIMONIO NETO		8.790,24
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.911,48
4. OBLIGACIONES CONTINGENTES		6.668,62
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... de .. Enero al . 31.. de.... Diciembre... de 19.89 ..

50.	VENTAS BRUTAS	Alquileres	1'126.243,16
5001	En el país		
5002	En el exterior		
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	VENTAS NETAS		1'126.243,16
51.	COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)		
5101	Inventario inicial		
5102	Compras de productos terminados en el país		
5103	Compras de productos terminados en el exterior		
5104	Menos: inventario final		
52.	COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)		
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	Mantenimiento de Máquina de Escrivir	1.206,64
5209	Suministros y materiales	Intereses Pagados a Financieras	21.829,95
5210	Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	Imp. Pag. a Financ.	1.203,44
5211	Aportes IESS y beneficios sociales	Gastos de Administración	265.000,00
5212	Mantenimiento y reparaciones	Superintendencia de Compañías	4.500,29
5213	Impuestos a la producción y otros	Viáticos	4.533,78
5214	Energía, agua, teléfono	Depreciación de Inmuebles	23.190,00
5215	Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	Depreciación de Instalaciones	34.499,56
5216	Inventario inicial de productos en proceso	Amortiz. de Gts. de Pre-Operac.	27.288,96
5217	Menos: inventario final de productos en proceso	Enseres y Utiles de Oficina	5.044,28
5218	Inventario inicial de productos terminados	Gastos Varios	18.381,57
5219	Menos: inventario final de productos terminados	Mantenimiento de Copiadora	5.009,13
	UTILIDAD BRUTA		
53.	GASTOS DE VENTAS		
5301	Sueldos y salarios no incluidos en costos	Alfombras de Adm. y Copropiedad	492.783,42
5302	Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	Mant. Rep.	10.323,67
5303	Comisiones a empleados y particulares	Inscripción Contrato	23.490,46
5304	Publicidad y propaganda		22.359,64
5305	Depreciación bienes del departamento de ventas	Otros Imp. y Contrib.	4.165,28
5306	Otros (Adjuntar detalle)	Gastos Legales y Asesoramiento	73.895,24
54.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		
5401	Sueldos y salarios no incluidos en el costo	Mantenimiento de Equipo de Aire	2.728,36
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	Imp. Rta.	662,00
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	Gastos Bancarios	139,89
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos		16.933,75
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	Patente de Comerciantes	29.854,00
5406	Depreciación bienes, área administrativa	Impuesto Capital en Giro	8.619,61
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)		
	UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		
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 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.	GASTOS NO OPERACIONALES		
5701	Pérdidas en ventas de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de cambio		
5703	Otros gastos (Adjuntar detalle)		
58.	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. a la Renta		8.790,24
5801	Participación de los trabajadores		
5802	Impuesto a la Renta		-0-
	UTILIDAD NETA		8.790,24

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de .. 15 .. de .. Enero

..... de 19.89 ..

Requerido

Araujo Olivencia

f.) CONTADOR

No. REG. 20330

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.

Henry Sanchez Plaza

f.) COMISARIO

Henry Sanchez Plaza

f.) COMISARIO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO

PREDIALISA S.A.

C. I. I. U.
0990746680001No. EXPEDIENTE
42384-85

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:

- 6001 Capital
 6002 Menos: Acciones propias adquiridas
 6003 Menos: Capital suscrito no pagado
 6004 Reserva legal
 6005 Reserva facultativa
 6006 Otras reservas
 6007 Superávit de capital
 6008 Utilidades acumuladas
 6009 Menos: Pérdidas acumuladas

61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIOD.

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:

- 6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio
 6302 Menos: Dividendos en efectivo
 6303 Más: Superávit de capital del período

64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:

- 6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores
 6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales

TOTAL DEL PATRIMONIO NETO

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. 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 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

VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)

CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIOD

MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIOD

VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

- Reserva legal
 Reservas facultativas
 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

ANEXO No. 2
INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: PREDIALISA S.A. **42384-85**

PREDIALISA S.A.

No. EXPEDIENTE

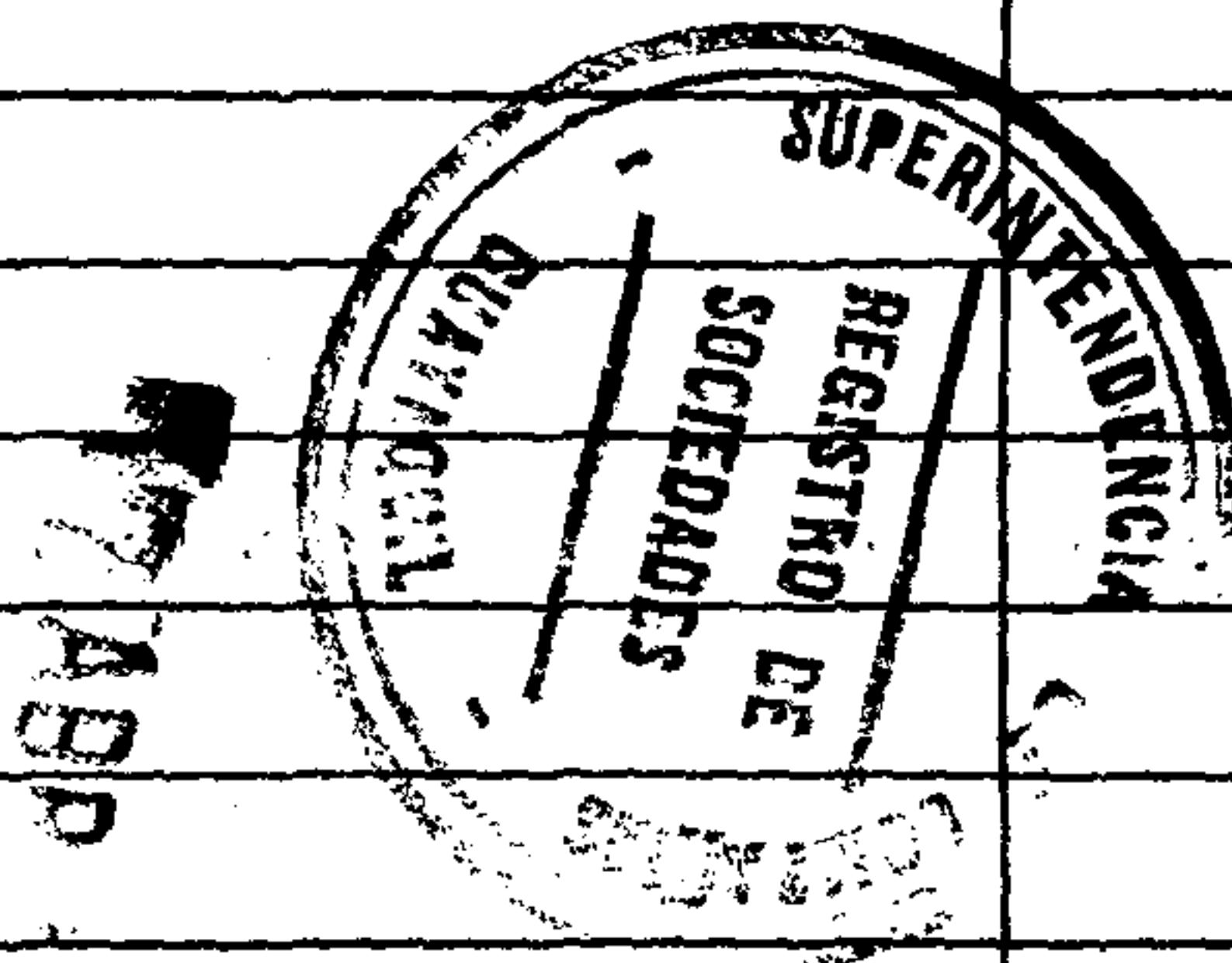
42384-85

SIGLAS: _____

C. I. I. U. 0990746680001

R. U. C. _____

FECHA: Abril 10 de 1990



A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
PREDIALISA S.A.	0990746680001	42384-85

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

Del . . 1 . . de . enero al . 31 . . de 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 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		Administrativo		Técnicos		Obreros	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes	Ocasionales
Ecuatorianos							No.	Remuner.
Extranjeros							No.	Remunerac.
15 o/o Participación								



CF