

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

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO  
INMOBILIARIA URDANETA S. A.

SIGLAS:

R. U. C.

0990716307001

No. DE EXPEDIENTE:  
42566-84

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: INMOBILIARIA

PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: L. Vernaza 307	TELEFONO: 392-163	CASILLA: 6936	TELEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

CINCUENTA AÑOS

Período del balance

Del .. 1 .. de ... Enero ..... de 19 .. 86 . Al .. 31 .. de ... Dicembre ..... de 19 ..

## NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

## 1. ADMINISTRADORES

## NOMBRES

## C. I. o PASAPORTE

## NACIONALIDAD

Presidente	Ma. Dolores Calle de Espinoza	09-03186211	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente(s)	Walter Espinoza	09-07878201	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

## 2. COMISARIOS

## NOMBRES

## DIRECCION Y TELEFONO

Principales	Ab. Walter Espinoza	L. Vernaza No. 307
Suplentes		

## 3. COMITE DE VIGILANCIA

## C.P.A. Manuel Paes

## Ciudadela Ferroviaria S-N.

## REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)

Nombre(s)

María Dolores Calle de Espinoza

Nacionalidad: Ecuatoriana

Período de vigencia designación: de 19 .. 84 a 19 ..

PERSONAL OCUPADO:

DIRECTIVOS:

EMPLEADOS:

OBREROS:

No. 2

No. 0

No. 0

## COMPANIAS 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: Lito Fernández.

10 de Agosto 2840

Dirección y teléfono

Nacionalidad: Ecuatoriana

No. Reg. Colegio de Contadores: 1446

Auditoría Externa:

SI NO 

No. Reg. Super. Cías.: \_\_\_\_\_

Nombre o Razón Social

Nacionalidad

La compañía está acogida a:

## OTRAS INFORMACIONES

LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuario  Turístico  Otras  Clasificación: \_\_\_\_\_

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

AFILIADA A LA CAMARA DE: \_\_\_\_\_

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

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

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

Funcionario responsable  
(SELLO)

No. DE ANEXOS:



**A. ESTADO DE SITUACION**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101 Caja - Bancos, moneda nacional			17.480.00
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			27.000.00
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>44.480.00</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	1'400.000.00	42.000.00	1'358.000.00
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	628.300.00	18.849.00	609.451.00
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>			<b>1.967.451.00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>2'011.931.00</b>

**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 y otros	27.370.66
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>	<b>27.370.66</b>

**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 (Adj. detalle)	—

**23. PASIVO DIFERIDO**

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>27.370.66</b>
---------------------	------------------

**3. PATRIMONIO NETO****31. CAPITAL**

3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	1'400.000.00
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	
3203 Otras reservas	

**33. SUPERAVIT**

3301 Revalorización de terrenos	—
3302 Revalorización de otros activos fijos	567.451.00
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	—

**34. RESULTADOS**

3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	—
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	—
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	17.109.34

<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	
------------------------------	--

<b>1'984.560.34.</b>
----------------------

<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	
-------------------------------------------	--

<b>2'011.931.00</b>
---------------------

**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... de .Enero ..... al .31.. de ..Dubre..... de 19.. 86..

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		<b>234.680.37</b>
5001 En el país	.234.680.37	
5002 En el exterior	—	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	—	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	—	
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>234.680.37</b>
<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>234.680.37</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		<b>0'pp</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)	—	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>80.000.00</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	28.490'87	
5405 Cuentas de dudos o cobro y baja de inventarios	—	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	30.424.50	
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. 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)	69.345.00	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>		<b>26.420.00</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>0.00</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>		<b>0.00</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>		<b>0.00</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 Trabaj. e Imp. Renta</b>		<b>26.420.00</b>
5801 Participación de los trabajadores	3.963.00	
5802 Impuesto a la renta	5.347.66	
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>17.109.34</b>

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de ..30. de ..Marzo....

..... de 19.. 87.

El Gerente

El Contador

No. Reg. 1446

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.

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO

C. I. I. U.

No. EXPEDIENTE  
42566-84

INMOBILIARIA URDANETA S. A.

## C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		1'401.476.75
6001 Capital	1'400.000.00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	1.476.75	
6005 Reserva facultativa		
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital		
6008 Utilidades acumuladas		
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:		1'401.476.75
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		0.00
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:		26.420
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	26.420.00	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:	0.00	0.00
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		0.00

## TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO

## D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		56.844.50
7001 Utilidad neta del ejercicio	26.420.00	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	30.424.50	
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:		30.424,50
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)		26.420.00
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		

## DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	1.476.75
Reservas facultativas	
Otras reservas	
Dividendos en efectivo	
Amortización de pérdidas	
Utilidades acumuladas	
RESERVA LEGAL:	1.476.75
Reserva inicial	
Más: Asignación del año	1.710.93
Menos: Utilización en el año	
Saldo final	3.187.68
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:	
Superávit por revalorización inicial	6.28300.00
Más: revalorización de activos del período	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	
Saldo final	628.300.00

## A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA URDANETA S.A.		42566-84

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

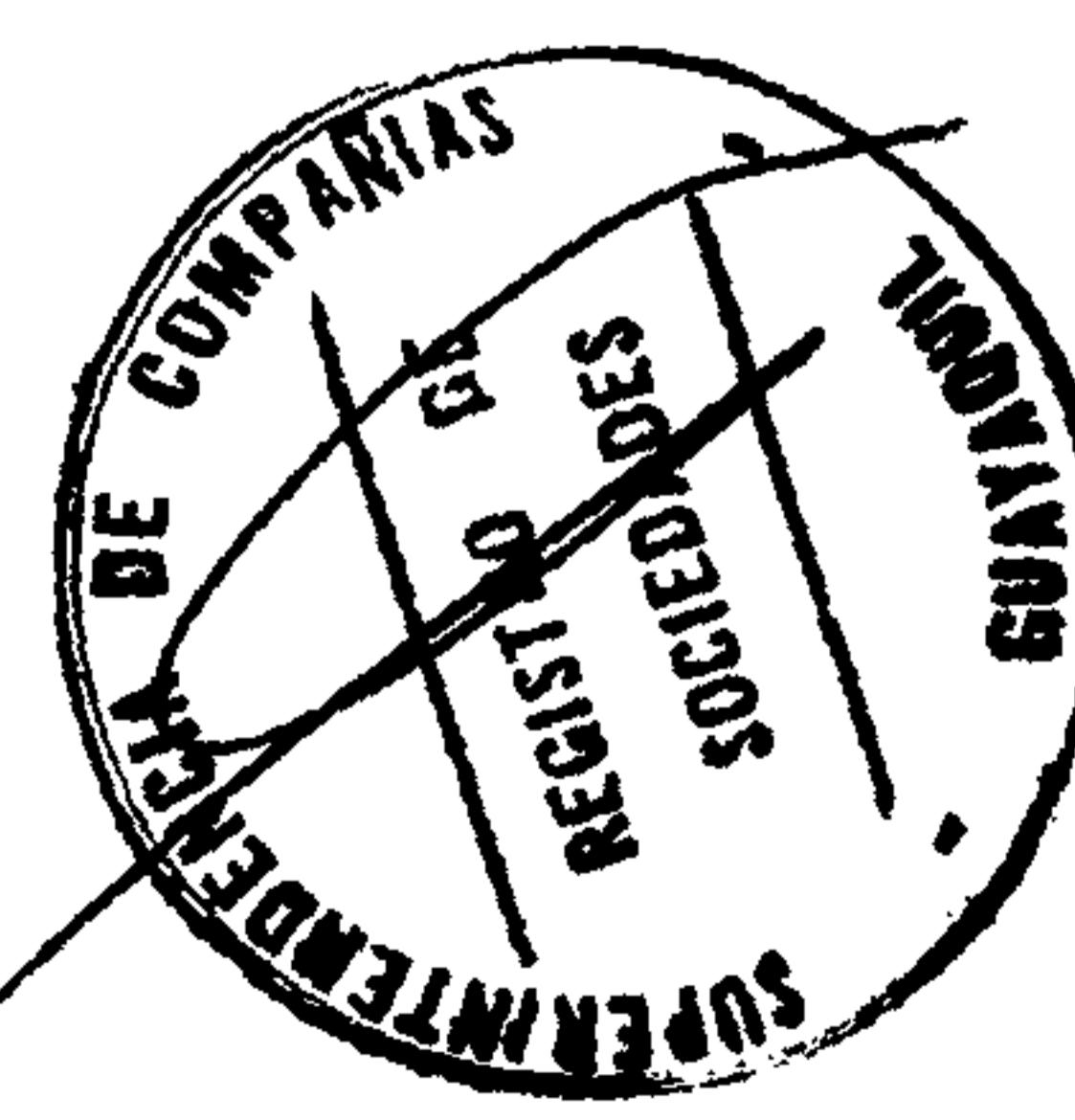
Del .1 . de . Enero ..... al . 31 . de . Dcubre . . . de 19 .86 .

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	2	80.000.00						
Extranjeros								
15 o/o Participación		3.963.00						

15 NOV. 1988



## **ANEXO No. 2**

### **INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA URDANETA S.A. No. EXPEDIENTE: 42566-84

**SIGLAS:** \_\_\_\_\_

C. I. I. U.

R. U. C. 0990716307001

C. I. I. U.