

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.987

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

SIGLAS:

R. U. C.

0990716307001

No. DE EXPEDIENTE:  
42566-84TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: **INMOBILIARIA**

PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE y No.: L. Vernaza No. 309	TELEFONO: 392-163	CASILLA: 6936	TELEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

**CINCUENTA AÑOS**

Periodo del balance

Del ..... 1 de ..... Enero ..... de 19.87. Al. 31. de Diciembre ..... de 19.87

**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 Fernando 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. 309
Suplentes		

**3. COMITE DE VIGILANCIA**

**C.P.A. MANUEL PAEZ**

Ciudadela Ferroviaria s-n.

**REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)**

Nombre(s)	Ma. Dolores Calle de Espinoza	Nacionalidad:	Ecuatoriana
	Fernando Espinoza C.		Ecuatoriana

Período de vigencia designación: de 19.84. a 19.87

PERSONAL OCUPADO: **DIRECTOR:**  No. 2 **EMPLEADOS:**  No. 0 **OBREROS:**  No. 0

**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: **C. P. A. Lito Fernández.**

10 de Agosto 2840

Nacionalidad: **Ecuatoriana**

Dirección y teléfono

No. Reg. Colegio de Contadores: **1446**

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

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

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

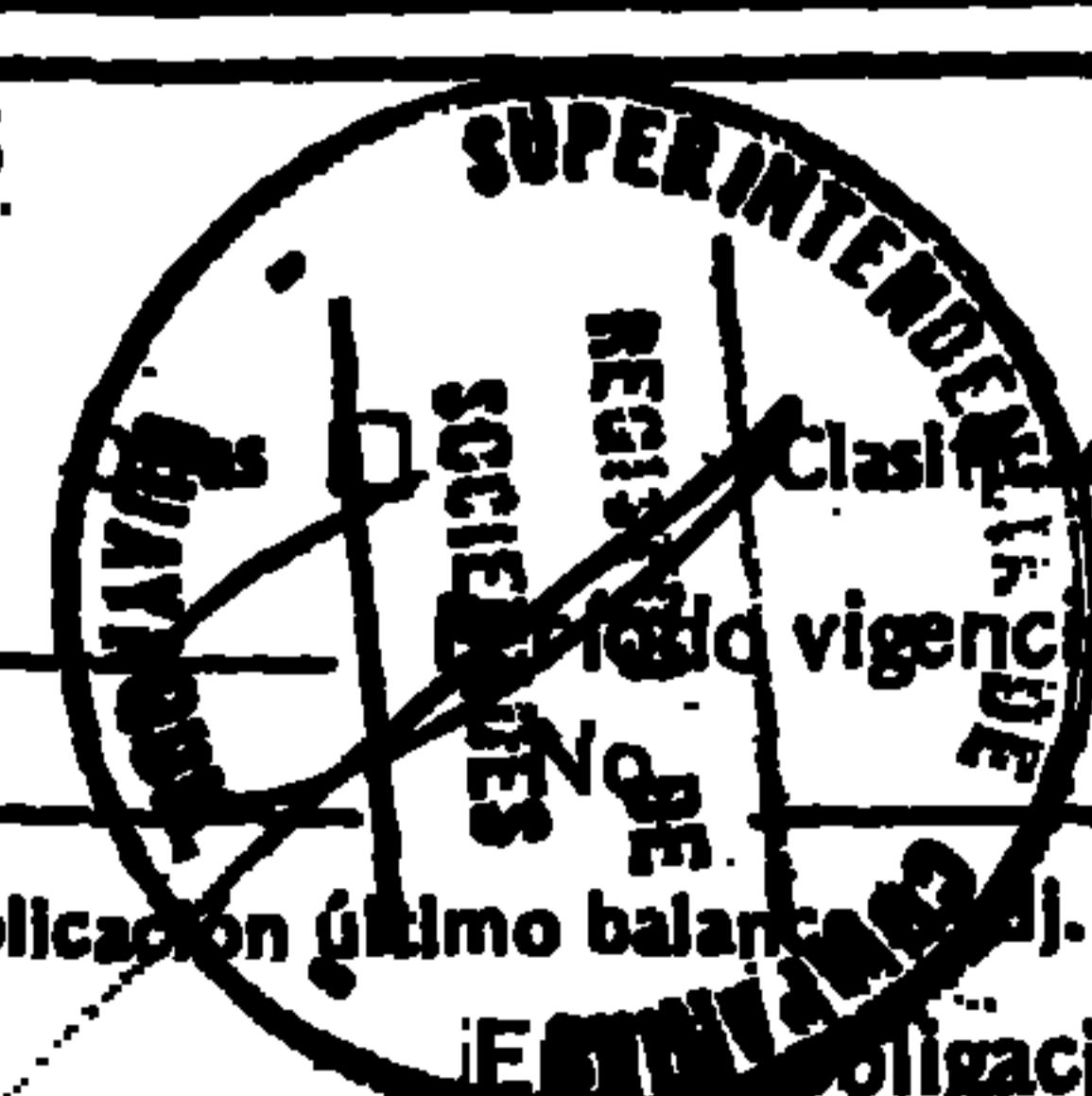
CREDITOS CON LA C. F. N.:  SI  NO  Publicación (último balance adj. copia)  SI  NOCOTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:  SI  NO  Faltan obligaciones:  SI  NO

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

Funcionario responsable

No. DE ANEXOS: \_\_\_\_\_

(SELLO)



**A. ESTADO DE SITUACION**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101 Caja - Bancos, moneda nacional			7.450.00
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			22.100.00
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 Semerteras 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>			29.550.00
<b>12. ACTIVO FIJO</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	63.000.00	1'337.000.00
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	28.273.50	600.026.50
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>			
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros			
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</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>			1'937.026.50
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			1'966.576.50

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>		
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	7.019.75	
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>	7.019.75	
<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 (Adj. 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>	7.019.75	
<b>3: PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL</b>		
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		
<b>32. RESERVAS</b>		
3201 Reserva legal		
3202 Reservas facultativas		
3203 Otras reservas		
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos	537.026.50	
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401 Utilidades acumulada, de ejercicios anteriores		
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	22.530.25	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	1'959.556.75	
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	1'966.576.50	

#### 4. OBLIGACIONES CONTINGENTES

4001 Mercaderías en consignación		
4002 Liquidación de depósitos industriales		
4003 Avales o garantías	0.00	
4004 Otras obligaciones contingentes		

**B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)**

Correspondiente al período del .. 1 .. de .. Enero .. al .. 31 .. de .. Dicembre .. de 19 .. 87 ..

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		<b>251.473.32</b>
5001 En el país		251.473.32
5002 En el exterior		
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>251.473.32</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>251.473.32</b>
<b>53. 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)		
<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		<b>32.443.42</b>
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5406 Depreciación bienes, área administrativa		<b>30.424.50</b>
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)		<b>73.820.40</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>		<b>34.785.00</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</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>		
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>		
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 a/o Trabaj. e Imp. Renta</b>		<b>34.785.00</b>
5801 Participación de los trabajadores		<b>5.217.75</b>
5802 Impuesto a la renta		<b>7.037.00</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>22.530.25</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 .. 88 ..

El Gerente .. *Walter P. Leonardi* ..

El Contador .. *Luis P. Leonardi* .. No. Reg. .. 1446 ..

He(nos) 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 operaciones en el correspondiente ejercicio.

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO <b>INMOBILIARIA URDANETA S. A.</b>		C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE <b>42566.84</b>
<b>C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO</b>			
<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>			<b>1'403.187.68</b>
6001 Capital		1.400.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas			
6003 Menos: Capital suscrito no pagado			
6004 Reserva legal		3.187,68	
6005 Reserva facultativa			
6006 Otras reservas			
6007 Superávit de capital			
6008 Utilidades acumuladas			
6009 Menos: Pérdidas acumuladas			
<b>61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:</b>			<b>1'403.187.68</b>
<b>62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:</b>			
6201 Reserva legal			
6202 Reserva facultativa			
6203 Otras reservas			
6204 Superávit por revalorización de activos fijos			
6205 Utilidades acumuladas			
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>			<b>22.530,25</b>
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		22.530,25	
6302 Menos: Dividendos en efectivo			
6303 Más: Superávit de capital del período		0,00	
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>			<b>0,00</b>
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores			
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales			
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>			
<b>D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA</b>			
<b>70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>			<b>52.954,75</b>
7001 Utilidad neta del ejercicio		22.530,25	
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			
<b>72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:</b>			<b>22.530,25</b>
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			
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)</b>			
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>			
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>			
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>			
<b>DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:</b>			
Reserva legal		2.253,02	
Reservas facultativas			
Otras reservas			
Dividendos en efectivo			
Amortización de pérdidas			
Utilidades acumuladas			
<b>RESERVA LEGAL:</b>			
Reserva inicial		3.187,68	
Más: Asignación del año		2.253,02	
Menos: Utilización en el año			
Saldo final		5.440,70	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>			
Superávit por revalorización inicial		628.300,00	
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
<b>INMOBILIARIA URDANETA S.A.</b>		<b>42566-84</b>

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

Del . 1 . . de . Enero . . . . . al . 31 . de . Dcubre . . . . de 19 87 .

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS:</b>			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA:</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS:</b>			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA:</b>			
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		5.217.75						



25 NOV. 1988

