BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE Diciembre DE 1986.)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Gaja bancos moneda nacional		110.915.00
1102	Caja bancos moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1104	Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional		4.750.000.00
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión cuentas y documentos dudosa cobranza (clientes)		
1108	Inventario materia prima		
1109	Inventario productos en proceso		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventario productos terminados y/o 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 baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos y anticipos a trabajadores		
1121	Préstamos a compañías relacionadas		
1122	Préstamos a accionistas o socios y administradores		
1123	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1124	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1125	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		
1126	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas		
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			4.860.915.00
12 ACTIVO FIJO		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrénos y mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones		
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (Adjuntar detalle)		
REVALORIZACIONES		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)		
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a trabajadores		
1303	Préstamos a compañías relacionadas		
1304	Préstamos a accionistas o socios y administradores		
1305	Inversiones financieras largo plazo moneda nacional (acciones y otros títulos)		31.864.000.00
1306	Inversiones financieras largo plazo moneda extranjera (acciones y otros títulos)		
14. ACTIVO INTANGIBLE		Valor de Adquisición	Amort. acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (Adjuntar detalle)		
15. ACTIVO DIFERIDO		Valor inicial	Amort. acumulada
1501	Gastos de organización	105.000.00	- 0 -
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pérdidas por diferencia de cambio		
1507	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Desc. en venta de obligac. de propia emisión		
1511	Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)	34.085.00	- 0 -
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Inversión previsiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			32.003.085.00
TOTAL DEL ACTIVO			36.864.000.00

2. PASIVO			
21. PASIVO CORRIENTE			
2101	Proveedores moneda nacional		
2102	Proveedores 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 (15 o/o)		
2110	Impuesto a la renta por pagar		
2111	Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos)		
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 provisión jubilación patronal		
2120	Préstamos de corto plazo de accionistas o socios y compañías relacionadas		
2121	Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo		
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL PASIVO CORRIENTE			
22. PASIVO NO CORRIENTE			
2201	Cuentas y documentos por pagar moneda nacional		31.864.000.00
2202	Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera		
2203	Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas		
2204	Créditos de estabilización		
2205	Comisión de riesgo cambiario		
2206	Cuentas acreedoras casa matriz		
2207	Impuestos diferidos por pagar		
2208	Arrendamiento financiero por pagar		
2209	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		
2210	Obligaciones emitidas (Art. 243 de la Ley de Compañías)		
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			31.864.000.00
TOTAL PASIVO			31.864.000.00
3. PATRIMONIO NETO			
31. CAPITAL SOCIAL			
3101	Acciones o aportaciones (compañías nacionales)		5.000.000.00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103	Menos: Capital suscrito no pagado		
3104	Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS			
3201	Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)		
3202	Otras reservas		
33. SUPERAVIT			
3301	Revalorización de terrenos		
3302	Revalorización de otros activos fijos		
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		
TOTAL PATRIMONIO NETO			5.000.000.00
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO			36.864.000.00

OBLIGACIONES CONTINGENTES			
4. CUENTAS DE ORDEN			
40. DEUDORAS		41. ACREEDORAS	
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Otras garantías otorgadas	4102	Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1º de Enero al 31 de Diciembre ... de 1986...

50. VENTAS BRUTAS			
5001 En el país			
5002 En el exterior			
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
VENTAS NETAS			
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)			
5101 Inventario inicial			
5102 Compras productos terminados en el país			
5103 Más: Compras productos terminados en el exterior			
5104 Menos: Inventario final			
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)			
5201 Inventario inicial materias primas			
5202 Más: Compras materias primas en el país			
5203 Más: Compras materias primas en el exterior			
5204 Menos: Inventario final materias primas			
5205 Mano de obra directa			
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios fábrica			
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica			
5208 Mano de obra indirecta			
5209 Suministros y materiales			
5210 Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica			
5211 Aportes IESS y beneficios sociales			
5212 Mantenimiento y reparaciones			
5213 Impuestos a la producción y otros			
5214 Fuerza motriz, 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			
UTILIDAD BRUTA			
53. GASTOS DE VENTAS			
5301 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)			
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)			
5303 Comisiones a empleados y particulares			
5304 Publicidad y propaganda			
5305 Depreciación bienes departamento de ventas			
5306 Otros (Adjuntar detalle)			
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)			
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)			
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluidos en costos)			
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)			
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5406 Depreciación bienes, área administrativa			
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)			
5408 Amortización pérdida 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 a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)			
5602 Subsidios recibidos			
5603 Ganancia en venta de activos fijos o inversiones temporales y de largo plazo			
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo			
5605 Ganancias por diferencia de cambio			
5606 Otros (Adjuntar detalle)			
57. GASTOS NO OPERACIONALES			
5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo			
5702 Pérdidas por diferencia de cambio			
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)			
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:			
5801 Participación trabajadores (15 o/o)			
5802 Impuesto a la renta			
UTILIDAD NETA			

NO HUBO MOVIMIENTO

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General.

El Gerente (Representante Legal) [Firma] El Contador [Firma] No. Reg. **2613**

Hemos revisado los estados financieros y de resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión exponen razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados.

Lugar y Fecha: Guayaquil, Abril 13 de 1987 Comisario: [Firma] Comisario:

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA FIVALCA S.A.	C.I.I.U. 0990783659001	No. EXPEDIENTE 42911-85
---	---------------------------	----------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60	PATRIMONIO INICIAL:		5.000.000.00
6001	Capital social	5.000.000.00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal		
6005	Otras reservas		
6006	Superávit de capital		
6007	Utilidades acumuladas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas		
61.	AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62.	Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201	Reserva legal		
6202	Otras reservas		
6203	Superávit por revalorización		
6204	Utilidades acumuladas		
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR		
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio		
6302	Menos: dividendos en efectivo		
6303	Más: superávit de capital del período		
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		5.000.000.00

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva legal		
	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		

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		35.614.000.00
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos		
7003	Cargos por amortización de intangibles diferidos		
7004	Pérdida en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
7005	Venta de activos fijos		
7006	Incremento de pasivos a largo plazo	31.864.000.00	
7007	Aumento de capital social		
7008	Incremento de superávit (no incluye el superávit de revalorización)		
7009	Otros	3.750.000.00	
	Menos:		
7010	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7011	Utilidad en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		31.897.535.00
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos		
7203	Compra de inversiones permanentes	31.864.000.00	
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incremento de activos intangibles y diferidos	33.535.00	
7206	Reducción de capital social		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros		
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)		3.716.465.00
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	4.860.915.00	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	1.144.450.00	3.716.465.00
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		

A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO INMOBILIARIA FIVALGA S.A.	C.I.I.U 0990783659001	No. EXPEDIENTE 42911-85
---	--------------------------	----------------------------

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

Del 10 de Enero al 31 de Diciembre de 1986.

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

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿Tiene Proyectos de Inversión para el próximo año? :

SI NO

Monto de la Inversión programada :

S/. _____

Construcciones:

S/. _____

Maquinaria y Equipo :

S/. _____

Financiamiento: Recursos Propios : _____ o/o

Prestados: _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Reposición