

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

I

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : <u>INMOBILIARIA FREIRE LORENTE IPREL S.A.</u>	SIGLAS: <u>IPREL</u>	R.U.C. : <u>099039058001</u>	No. DE EXPEDIENTE: <u>448887</u>
--	-------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: BIENES INMUEBLES

PRINCIPAL	CIUDAD: <u>GUAYAQUIL</u>	CALLE Y No. : <u>V.E. ESTRADA 504</u>	TELEFONO:	CASILLA:	TÉLEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: NOVIEMBRE 30 DE 2.037

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 25'320.387,15

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	NACIONALIDAD
Presidente	<u>MARIA DE PATILIA LORENTE DE FREIRE</u>	<u>200892381</u>	<u>ECUATORIANA</u>
Vicepresidente			
Gerente(s)	<u>VICTOR MANUEL FREIRE VILLALBA</u>	<u>0900455922</u>	<u>ECUATORIANO</u>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales		
Suplentes		

3. COMITE DE VIGILANCIA	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

NOMBRE(S) <u>VICTOR MANUEL FREIRE VILLALBA</u>	NACIONALIDAD <u>ECUATORIANO</u>	DIRECCION DOMICILIARIA <u>V.E. ESTRADA 504</u>
Período del nombramiento: de 19 <u>87</u> ... a 19 <u>92</u> ...		

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Categoría:		Visa:

PERSONAL OCUPADO

No. Directivos: 2 No. Empleados: _____

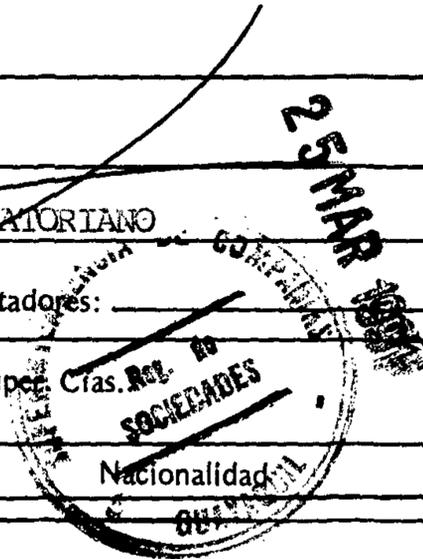
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: SANTIAGO NEUMANE VALDIVIA
CHIMBORAZO 111 Y 9 DE OCTUBRE 516943 Nacionalidad: ECUATORIANO
Dirección y teléfono No. Reg. Colegio de Contadores: _____

Auditoría Externa: SI NO

No. Reg. Super. Ctas. Soc. Nacionalidad: _____

Nombre o Razón Social _____



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: _____ No. _____
 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 _____ de 19 _____
 N. DE ANEXOS: _____ Funcionario responsable (SELLO) _____

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			4'535.935,01
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			
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 Semovientes para la venta			
1113 Semánteras 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			4'535.935,01
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 INT. LOJAS	10'893.200,00	1'136.100,00	9'752.100,00
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales y terrenos arrendados			
1214 Semovientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos			
REVALORIZACIONES	Valor de revalorización	Deprec. Acumulada	
1220 Revalorización de terrenos			
1222 Revalorización de edificios INT. LOJAS	22'519.423,00	931.358,10	21'537.559,90
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)			1'097.300,00
14. ACTIVOS INTANGIBLES	Valor de adquisición	Amort. Acumulada	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros			
15. ACTIVOS DIFERIDOS	Valor inicial	Amort. Acumulada	
1501 Gastos de organización	255.970,75	55.410,58	210.560,17
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			32'703.020,07
TOTAL DEL ACTIVO			37'245.005,08

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		88.266,75
2110. Impuesto a la renta por pagar		123.043,84
2111. Provisiones para prestaciones sociales		
2112. Intereses vencidos y no pagados		
2113. Impuestos retenidos por pagar		4.200,00
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		215.510,59
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		12'700.000,00
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		12'700.000,00
TOTAL PASIVO		12'915.510,59
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101. Acciones o participaciones (compañías nacionales)		2'000.000,00
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 BIENES INMUEBLES LOMAS		22'278.074,85
3303. Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
34. RESULTADOS		
3401. Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		
3402. Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		325.714,72,
3403. Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		377.134,36
TOTAL PATRIMONIO NETO		24'329.494,49
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		37'245.005,08

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES		
4001. Mercaderías en consignación		
4002. Liquidación de depósitos industriales		
4003. Avals 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	4'413.700,00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	4'413.700,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras de productos terminados en el país	2'134.279,29
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	
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	
UTILIDAD BRUTA	2'279.420,71
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluídos 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. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	1'278.157,05
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	405.568,71
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	7.250,00
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	588.444,95
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	588.444,95
5801 Participación de los trabajadores	88.266,75
5802 Impuesto a la Renta	123.043,84
UTILIDAD NETA	377.134,36

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de ...28... de MARZO..... de 19 90....

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

f.) CONTADOR

No. REG. 4534.....

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.

f.) COMISARIO

COMISARIO

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		
6001 Capital	2.000.000,00	
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	13'525.573,50	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:	325.714,72	
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		9'129.635,71
6302 Menos: Dividendos en efectivo	377.134,35	
6303 Más: Superávit de capital del período	8'752.501,35	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		24'329.494,49

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		5'599.325,75
7001 Utilidad neta del ejercicio	377.134,35	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	1'273.157,05	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	405.568,71	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes	4'413.700,00	
7006 Incremento de pasivos de largo plazo	700.000,00	
7007 Aumento de capital social		
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009 Otros ajustes o aumentos	704.685,35	
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes	2'279.420,71	
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		1'379.360,69
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	674.674,34	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	704.685,35	
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		4'220.465,07
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	4'321.474,42	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	101.009,35	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		4'220.465,07

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	13'525.573,50	
Más: revalorización de activos del período	8'752.501,35	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	22'278.074,85	

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA FREIRE LLORENTE LEREL S.A.	C. I. I. U. 099089058001	No. EXPEDIENTE 4488887
--	-----------------------------	---------------------------

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

Del ...1... de ...ENERO..... al 31... de ...DICIEMBRE de 19..89

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		Administrativos		Técnicos		Obreros		
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales
						No.	Remunet.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos	2								
Extranjeros									

15 o/o Participación		88.266,75							
----------------------	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--

25 MAR 1991

