

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

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1990

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : <b>INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES MODERNAS S.A.</b>		SIGLAS: <b>INCOMOSA</b>	R.U.C. : <b>0990030502001</b>	No. DE EXPEDIENTE: <b>4984-7</b>
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: <b>Compra, Venta y alquiler de Inmuebles</b>				
PRINCIPAL	CIUDAD: <b>Guil</b>	CALLE Y No.: <b>10 de Agosto 211</b>	TELÉFONO: <b>320333</b>	CASILLA: <b>1008</b> TÉLEX:
SUCURSAL				

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. **56'242.772,16**

Período del balance  
Del **1º** de **Enero** de 19 **90**. Al **31** de **Diciembre** de 19 **90**

**NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES**

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<b>Sra Martha Bastidas de Aviles</b>	<b>0900141268</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Vicepresidente	<b>Sr. Maurice Guim Bastidas</b>	<b>1705546362</b>	<b>Ecuatoriano</b>
Gerente(s)	<b>Abog. Nelson Guim Bastidas</b>	<b>1705546388</b>	<b>Ecuatoriano</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	<b>Victor H. Huacón Penafiel</b>		
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

NOMBRE(S) <b>Abog. Nelson Guim Bastidas</b>	NACIONALIDAD <b>Ecuatoriana</b>	DIRECCION DOMICILIARIA <b>Los Ceibos Calle 3era.</b>
Período del nombramiento: de 19 <b>91</b> a 19 <b>92</b>		

**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: **Norma Sánchez Yagual**

**Machala 728 y Fco. Segura** Nacionalidad: **Ecuatoriana**  
Dirección y teléfono

No. Reg. Colegio de Contadores: **013136**

Auditoría Externa: SI  NO  No. Reg. Super. Ctas: \_\_\_\_\_

Nombre o Razón Social: \_\_\_\_\_ Nacionalidad: \_\_\_\_\_

**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: **Comercio** 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			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		1'883.587,99
1102	Caja-Bancos, moneda extranjera		---
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional		79.386,67
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		---
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		4'008.414,07
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	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		2'305.216,84
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		---
1126	Otros activos corrientes		6'348.419,40
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>14'625.025,04</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	6'699.419,79	---
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito	---	---
1203	Construcciones en curso	---	---
1204	Edificios e instalaciones	26'436.956,16	3'253.268,44
1206	Maquinaria y equipo	---	---
1208	Muebles y enseres	35.000,--	7.416,66
1210	Vehículos		---
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		---
1214	Semovientes		---
1216	Plantaciones		---
1218	Otros activos fijos		---
		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos		---
1222	Revalorización de edificios		---
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>			
		Valor de adquisición	Amort. Acumulada
1401	Patentes y marcas		---
1403	Otros		---
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
		Valor inicial	Amort. Acumulada
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	442.957,46	80.050,80
<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>30'273.597,51</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>44'898.622,55</b>

<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		4'130.612,--
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		82.090,27
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		70.512,10
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)		2'330.700,33
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6'613.914,70</b>
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>		
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional		18'130.850,89
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera		---
2203 Préstamos de accionistas o socios		14'063.200,03
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		2'000.000,--
2210 Obligaciones emitidas		---
2211 Menos: Obligaciones no colocadas		---
2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal		---
2213 Otros (Adjuntar 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>34'194.050,92</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>40'807.965,62</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL</b>		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		2'550.000,--
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		150.571,67
3202 Reservas facultativas		924.907,04
3203 Otras reservas		---
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301 Revalorización de terrenos		---
3302 Revalorización de otros activos fijos		---
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		---
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		---
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		---
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		465.178,22
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>4'090.656,93</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>44'898.622,55</b>

<b>4. OBLIGACIONES CONTINGENTES</b>		
4001 Mercaderías en consignación		
4002 Liquidación de depósitos industriales		
4003 Avaes o garantías		
4004 Otras obligaciones contingentes		

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del 19... de Enero..... al 31.. de Diciembre..... de 1990....

50	<del>VENTAS</del> <b>Alquileres Cobrados</b>	
5001	En el país	10'070.000,--
5002	En el exterior	
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
	<del>VENTAS</del> <b>Alquileres Cobrados</b>	10'070.000,--
51.	<b>COSTO DE VENTAS</b> (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.	<b>COSTO DE PRODUCCION</b> (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	
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	10'070.000,--
53.	<b>GASTOS DE VENTAS</b>	
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.	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
5401	Sueldos y salarios no incluídos en el costo	3'710.934,--
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	2'282.941,69
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	1'102.399,23
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	155.210,--
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406	Depreciación bienes, área administrativa <b>My E. Inst. y Edific.</b>	787.459,50
5407	Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	61.505,76
5408	Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409	Otros (Adjuntar detalle)	1'422.281,33
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	9'522.731,51
55.	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501	Intereses y comisiones	
5502	Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503	Otros gastos financieros	
56.	<b>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)	
57.	<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	
5701	Pérdidas en ventas de activos	
5702	Pérdidas por diferencia de cambio	
5703	Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58.	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. a la Renta</b>	547.268,49
5801	Participación de los trabajadores	82.090,27
5802	Impuesto a la Renta	12.395,--
	<b>UTILIDAD NETA</b>	452.783,22

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

..... de 19.....

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

f.) CONTADOR

No. REG. 013136

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

f.) COMISARIO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO <b>INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES MODERNAS INCOMOSA S.A.</b>	C.I.U. 099003052001	No. EXPEDIENTE 4984-7
---	------------------------	--------------------------

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

3'421.296,65

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		
6001 Capital	2'550.000,--	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	117.399,86	
6005 Reserva facultativa	753.896,79	
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>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>		452.782,72
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	452.782,72	
6302 Menos: Dividendos en efectivo	---	
6303 Más: Superávit de capital del período	---	
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		---
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores	---	
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales	---	
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>3'874.079,37</b>

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

<b>FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		3'240.074,48
7001 Utilidad neta del ejercicio	465.178,22	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	787.459,50	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	61.505,76	
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	1'925.931,--	
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>		2'370.534,54
7201 Dividendos pagados	---	
7202 Compra de activos fijos	25.000,--	
7203 Compra de inversiones permanentes	---	
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	405.444,91	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	1'940.089,63	
Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)</b>		<b>869.539,94</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>5'904.448,84</b>	
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>5'034.908,90</b>	
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>869.539,94</b>

**DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:**

Reserva legal	117.399,86	
Reservas facultativas	753.896,79	
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial	117.399,86	
Más: Asignación del año	33.171,81	
Menos: Utilización en el año	---	
Saldo final	150.571,67	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial		
Más: revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES MODERNAS INCOMOSA	099003052001	4984-7

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

Del ... 1º ... de ... Enero ..... al 31 ... de ... Diciembre ... de 19 90.

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		Administrativos		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales	
						No.	Remuner.	No.	Remunerac.	
Ecuatorianos	1	753.000,		2957934, --						
Extranjeros	-	--		--						

15 o/o Participación		19.283, --		62.808, --					
----------------------	--	------------	--	------------	--	--	--	--	--