

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

5478-73

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO:
INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.

SIGLAS:

R.U.C.

No. DE EXPEDIENTE:

0990180660001

5458-73

PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: Clemente Ballen 532	TELEFONO: 514-764	CASILLA: 5774	CABLE:
SUCURSALES					

Período del balance
 Del .. 10. de ... Enero de 1986.. Al 31. de ... Diciembre ... de 1986. Fecha de vencimiento:
 Plazo duración:

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1.- ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	GONZALO FIERRO FERNANDEZ		Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente(s)	JUAN B. FIERRO FERNANDEZ	09-00556560	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Simón B. Chicaiza Meraña	Fco. P. Lavayen No. 106	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre(s) Juan Fierro Fernández Nacionalidad: Ecuatoriana

Cargo(s) Gerente

Fecha de nombramiento: Nov. 10. 1.986 Período: 10 años

ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA: Arrendamiento de Inmuebles.-

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVO No. 1	ADMINISTRATIVO No. 1	TECNICO No. -0-	OBRERO No. -0-
-------------------	--------------------	-------------------------	--------------------	-------------------

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE(S) PERMANENTE(S) EN EL ECUADOR

Nombre(s) _____ Nacionalidad: _____
 Cargo(s) o designación(es) _____ Carnet de domiciliación No.: _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Denominación de la persona jurídica: _____

Econ. Colón E. Holguín Henríquez Ecuatoriana

Nombres y apellidos (persona natural)

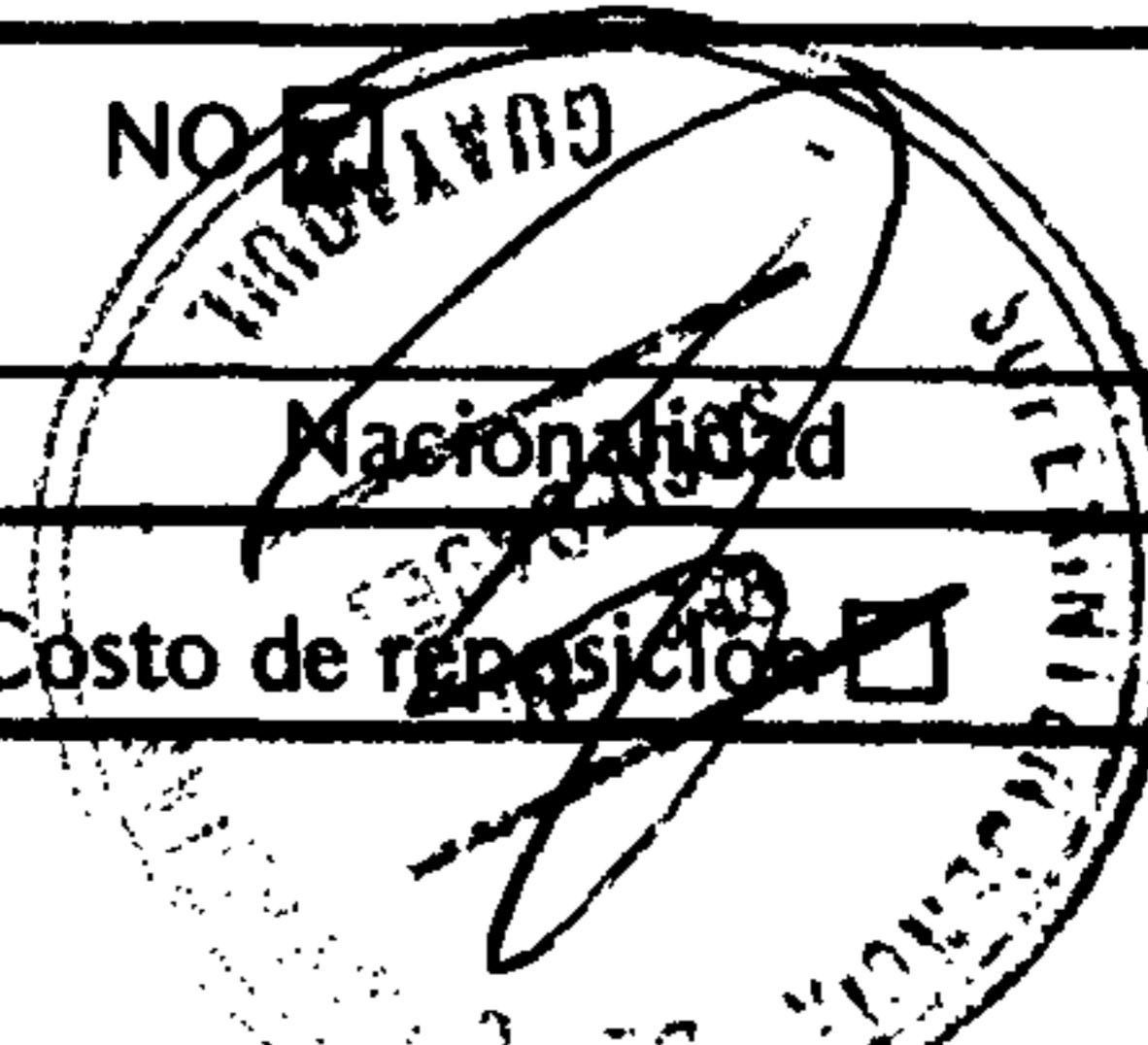
DIRECCION: Padre Solano No. 513 y Jimena Nacionalidad

30 ABR. 1987

Tiene Auditoría Externa

SI

NO



Nombre o denominación _____

Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación Costo de reposición

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuaria Turística Otras Clasificación _____

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Plazo: _____

AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ No. _____

TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.: SI NO PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085) SI

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES SI NO (Adjuntar Copia) NO

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 ____ a las _____. El Secretario
 de la _____ con _____ anexos constantes en: _____ fojas útiles. CERTIFICO: _____

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL . 31. DE . Diciembre . DE 198.6)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101 Caja bancos moneda nacional			(196.649,71)
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			
1106 Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera			62.480,00
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 en Garantía			5.547,00
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)			39.818,86
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			(88.803,85)
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	10'475.464,14	1'390.148,00	9'085.316,14
1206 Maquinaria y equipo	-0-	-0-	
1208 Muebles y enseres	170.080,72	84.386,32	85.694,40
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales arrendados	80.703,68	80.703,68	-0-
1214 Semovientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos (Adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220 Revalorización de terrenos			
1222 Revalorización de edificios	7'970.874,97	2'200.864,52	5'770.010,45
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)			
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			
1503 Gastos de investigación y desarrollo	181.842,27	181.842,27	-0-
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)			
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			14.941.020,99
TOTAL DEL ACTIVO			14.852.217,14

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 Anortes al IESS por pagar	16.930,00
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	5'793.226,80
2121 Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	30.000,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	5'840.156,80
22. PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar moneda nacional	1'465.922,21
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	1'465.922,21
TOTAL PASIVO	7'306.079,01
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	2'013.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103 Menos: Capital suscritó no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)	
3202 Otras reservas	30.382,04
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	
3302 Revalorización de otros activos fijos	6'138.819,08
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	476.660,54
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(427.439,09)
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(685.284,44)
TOTAL PATRIMONIO NETO	7'546.138,13
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	14'852.217,14

OBLIGACIONES CONTINGENTES	
4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREDITADORAS
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 .10.. de ...E.n.e.r.o..... al .31.. de ...Diciembre.... de 1986.

50. VENTAS BRUTAS		1'020.000,00
5001 En el país		
5002 En el exterior		
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		-0-
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		1'020.000,00
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 Deprec. Revaloriz. Activo	368.808,63	
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	15.000,00	1'705.284,44
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	-0-	
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluidos en costos)	220.371,24	
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)	309.302,10	
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	-0-	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	152.328,24	
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)		
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	-0-	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	639.474,23	
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	PERDIDA NETA	685.284,44
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:	Pérdida Neta	685.284,44
5801 Participación trabajadores (15 o/o)		
5802 Impuesto a la renta		
UTILIDAD NETA	Pérdida Neta	685.284,44

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) ..Juan P. Fierro Fernández..... El Contador, Ed. Colón 38, Holguín, H. No. Reg. 4-632

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: Abril 20 de 1.987.

Comisario:

Comisario:

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

C.I.I.U.

No. EXPEDIENTE
5458-73

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

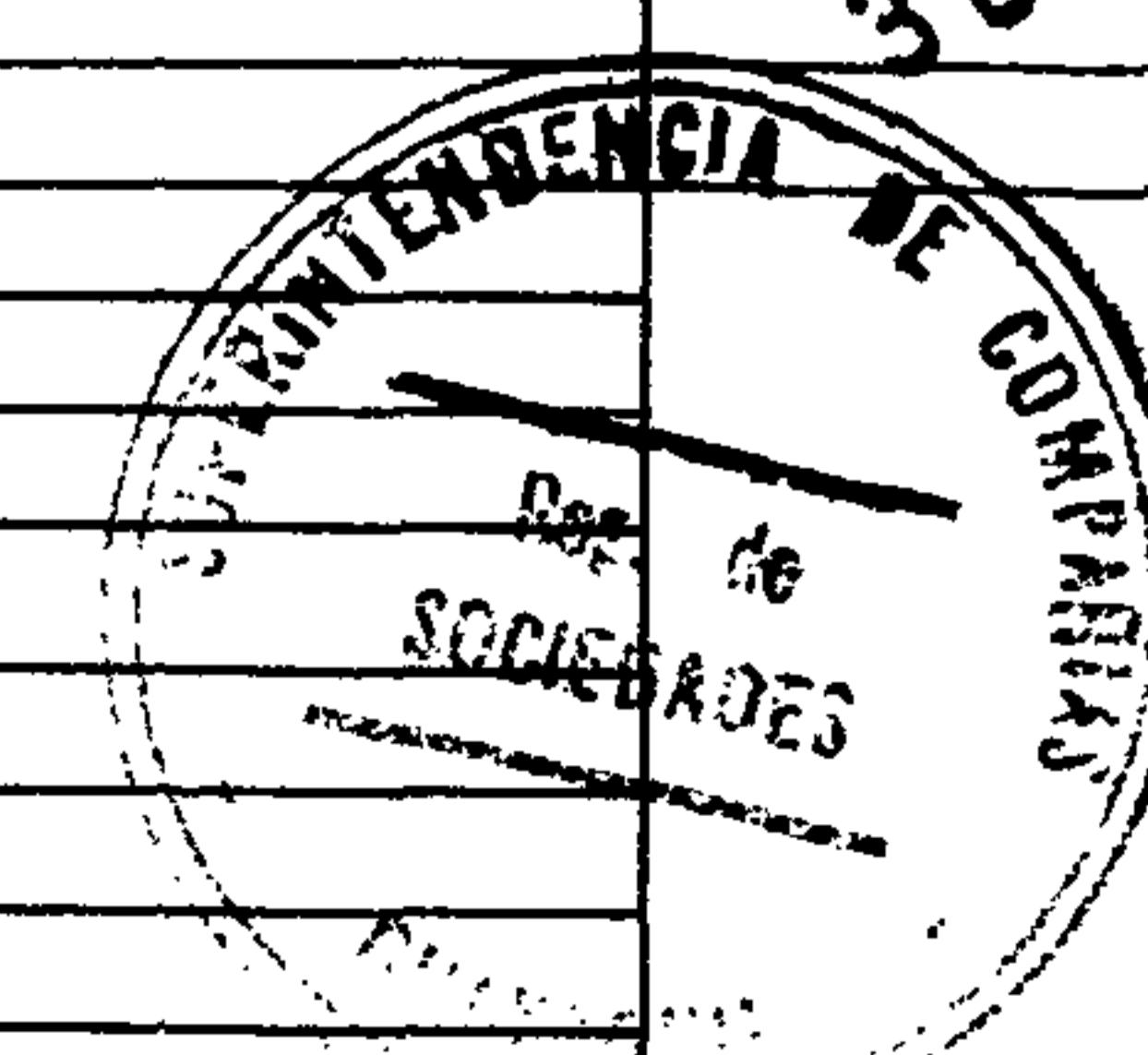
60	PATRIMONIO INICIAL:	1'407.319,05
6001	Capital social	2'013.000,00
6002	Menos: Acciones propias adquiridas	-0-
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	-0-
6004	Reserva legal	-0-
6005	Otras reservas	30.382,04
6006	Superávit de capital	-0-
6007	Utilidades acumuladas	476.660,54
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	(1'112.723,53)
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	6'138.819,08
6204	Utilidades acumuladas	
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APlicar	-0-
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	
6302	Menos: dividendos en efectivo	
6303	Más: superávit de capital del período	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:	-0-
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores	
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales	
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO	7'546.138,13

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:	-0-
7001 Utilidad neta del ejercicio	-0-
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	
7007 Aumento de capital social	
7008 Incremento de superávit (no incluye el superávit de revalorización)	
7009 Otros	
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:	-0-
7201 Dividendos pagados	
7202 Compra de activos fijos	
7203 Compra de inversiones permanentes	
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	
7205 Incremento de activos intangibles y diferidos	
7206 Reducción de capital social	
7207 Pérdida del ejercicio	
7208 Otros	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)	-0-
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	



30 APR. 1987

-0-

A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.		5458-73

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS (EN SUCRES)

Del 10.º de Enero al 31.º de Diciembre de 1986.

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS	-0-	-0-	0
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	-0-	-0-	0
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
40 COBROS POR TECNOLOGIA	-0-	-0-	0
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.-	-1-	-1-	-0-	-0-	-0-
Remuneración S/.	-0-	8.5815.000,0	-0-	-0-	-0-
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

PROGRAMA ANUAL DE INVERSIÓN

¿Tiene Proyectos de Inversión para el próximo año? :

Monto de la Inversión programada :

Construcciones:

Maquinaria y Equipo:

Financiamiento: Recursos Propios: _____ o/o

Prestados: -0- o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Rreposición

