

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

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1990

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :		SIGLAS:	R.U.C. :	No. DE EXPEDIENTE:
SOCIEDAD ANONIMA CIVIL PREDIAL FLORALIA S.A.			0990175691001	5636-74

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: INMOBILIARIA				
PRINCIPAL	Ciudad QUITO	CALLE Y No.: BOYACA 1508	TELEFONO: 375-835	CASILLA: TELEX:
SUCURSAL				

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 2.024

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR SI. 26'524.734,84

Período del balance

Del 1. de ENERO ..... de 1990... Al 31. de DICIEMBRE ..... de 1990..

## NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ELVA TULA DE MORA	090100866	ECUAT.
Vicepresidente			
Gerente(s)	GONZALO MORA FLORES	0901900812	ECUAT.
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	ECON. CECILIA CALDERON DE CASTRO	9 OCTUBRE 424	307 839
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
GONZALO MORA FLORES	ECUATORIANA	9 OCTUBRE 424

Período del nombramiento: de 19.87. a 19.92..

## APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Categoría:		Visa:
No. Directivos:	PERSONAL OCUPADO	
	No. Empleados:	
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:		
Nombre o denominación, persona natural o jurídica: OFIC. ECON. ABDON CALDERON MUÑOZ		
9 OCTUBRE 424 306 244	Nacionalidad:	ECUATORIANA
Dirección y teléfono	2.665	
No. Reg. Colegio de Contadores:		
Auditoría Externa:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Nombre o Razón Social		Nacionalidad

## OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO:	Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuario <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>	Otras <input type="checkbox"/>	Categoría: _____
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.	Fecha:			Período vigencia: _____	
AFILIADA A LA CAMARA DE:	No. _____				
CREDITOS CON LA C. F. N. :	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Publicación último balance (Adj. copia)	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Emite obligaciones:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

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

Funcionario responsable  
(SELLO)

N. DE ANEXOS:

A. ESTADO DE SITUACION

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101 Caja-Bancos, moneda nacional			22.953,47
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 Semicuentas 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			11.438,00
1124 Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			
1125 Repuestos, herramientas y accesorios			
1126 Otros activos corrientes			1.000,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			35.391,47
<b>12. ACTIVO FIJO</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>	
1201 Terrenos y mejoras	2'301.437,34		2'301.437,34
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso			
1204 Edificios e instalaciones	6'959.294,04	1'760.036,23	5'199.257,81
1206 Maquinaria y equipo	1.00	--	1.00
1208 Muebles y enseres	51.294,92	36.465,94	14.828,98
1210 Vehículos	1.00	--	1.00
1212 Mejoras en locales y terrenos arrendados			
1214 Semicuentas			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos			
<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>	
1220 Revalorización de terrenos	5'143.643,66		5'143.643,66
1222 Revalorización de edificios	15'430.930,96	2'572.186,88	12'858.744,08
1224 Revalorización de maquinaria y equipo	839.002,02	613.973,83	225.028,19
1226 Revalorización de otros activos fijos	2'119.160,79	2'115.447,00	3.713,79
<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>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. Acumulada</b>	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros			
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>	<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. Acumulada</b>	
1501 Gastos de organización	125.000,00		125.000,00
1503 Gastos de investigación y desarrollo			
1505 Diferencias de divisa de cambio	280.664,00	252.597,20	28.066,80
1507 Comisión de riesgo cambiario			
1509 Desc. en venta de oblig. de propia emisión			
1511 Otros activos diferidos	1.00	--	1.00
<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>			25'899.717,65
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			25'935.709,12

<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	
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	1'877.604,10
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1'877.604,10</b>
<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	2'960.000,00
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	18.628,80
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 Qtrs (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2'978.628,80</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4'856.232,90</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>	
<b>31. CAPITAL</b>	
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	
<b>32. RESERVAS</b>	
3201 Reserva legal	23.355,82
3202 Reservas facultativas	707.906,22
3203 Otras reservas	
<b>33. SUPERAVIT</b>	
3301 Revalorización de terrenos	
3302 Revalorización de otros activos fijos	19'022.290,81
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	(74.676,63)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>21'078.876,22</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>25'935.109,12</b>

<b>4. OBLIGACIONES CONTINGENTES</b>	
4001 Mercaderías en consignación	
4002 Liquidación de depósitos industriales	
4003 Avales 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<sup>90</sup>.....

50. VENTAS BRUTAS	ARRIENTO	2'640.000,00
5001 En el país		
5002 En el exterior		
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		2'640.000,00
51. COSTO DE VENTAS (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. 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		2'640.000,00
53. GASTOS DE VENTAS		
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)		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		
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		567.177,34
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5406 Depreciación bienes, área administrativa		615.729,20
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)		1'469.404,92
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		-12.305,46
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses y comisiones		62.371,17
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		-74.676,63
5801 Participación de los trabajadores		
5802 Impuesto a la Renta		-74.676,63
UTILIDAD NETA		

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 14... de .... Marzo..

de 1990

*Carmona*  
f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

*Ramón de Zambrano*  
f.) CONTADOR

No. REG. 2.666

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.

*Octavio de Poot*  
f.) COMISARIO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL PREDIAL FLORALIA S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 5636-74
---	-------------	---------------------------

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		21'078.876,22
6001 Capital	2'000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	23.355,82	
6005 Reserva facultativa	107.906,22	
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	19'022.290,81	
6008 Utilidades acumuladas	-74.676,13	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIOD</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>		
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		
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>		21'078.876,22

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

<b>70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		2'426.899,35
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	615.729,20	
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	1'811.170,15	
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>		584.686,72
7201 Dividendos pagados	180.010,09	
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	330.000,00	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio	74.676,63	
7208 Otros		
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)</b>		1'842.212,63
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIOD</b>		8.687,99
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIOD</b>		1'842.212,63
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		1'842.212,63

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

Reserva legal	23.355,82
Reservas facultativas	107.906,22
Otras reservas	
Dividendos en efectivo	
Amortización de pérdidas	
Utilidades acumuladas	
<b>RESERVA LEGAL:</b>	
Reserva inicial	17.543,74
Más: Asignación del año	5.812,08
Menos: Utilización en el año	
Saldo final	23.355,82
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>	
Superávit por revalorización inicial	19'022.290,81
Más: revalorización de activos del período	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	
Saldo final	19'022.290,81

## **ANEXO 1**

<b>DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO</b> <i>SOCIEDAD ANONIMA CIVIL PREDIAL FLORALIA S.A.</i>	<b>C. I. I. U.</b>	<b>No. EXPEDIENTE</b> <i>5636-74</i>
---	--------------------	---

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

Del . .1 . . de . ENERO . . . . . al . 31 . . de . DICIEMBRE . de 19 90 . .

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. <b>COMPRAS:</b>			
10.0 <b>Materia Prima</b>			
10.1 <b>Mercaderías</b>			
10.2 <b>Maquinaria y Equipo</b>			
10.3 <b>Donaciones realizadas</b>			
20. <b>PAGOS POR TECNOLOGIA:</b>	NO HAY MOVIMIENTO		
20.0 <b>Patentes y Marcas</b>			
20.1 <b>Asistencia Técnica</b>			
20.2 <b>Otros</b>			
30. <b>VENTAS:</b>			
30.0 <b>Materias Primas</b>			
30.1 <b>Productos Terminados</b>			
30.2 <b>Donaciones Recibidas</b>			
40. <b>COBROS POR TECNOLOGIA:</b>			
40.1 <b>Patentes y Marcas</b>			
40.2 <b>Asistencia Técnica</b>			
40.3 <b>Otros</b>			

### PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES ( EN MILES DE SUCRES )