REPUBLICA DEL ECUADOR

3174—

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001 — FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS — AÑO: 1.989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	SIGLAS:	R.U.C. :	No. DE EXPEDIENTE:
INMOBILIARIA ESMASA S. A.	ESMASA	1790326225001	~~13159~~ - 70

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: Arrendamiento de Inmuebles

	CIUDAD	CALLE Y No. :	TELEFONO:	CASILLA:	TELEX:
PRINCIPAL	Gquil.	P. Carbo # 505	526282		
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 41'169.408,75

Período del balance
Del 1º 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
Presidente	Carlos Moncayo Senería	0600458715
Vicepresidente		
Gerente(s)	Estéfano Isaías Dassum	0903443486
Directores o vocales principales		
Directores o vocales suplentes		

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	Félix Severo Rabascall	P. Carbo # 505 / 322 780
Suplentes		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

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

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Período del nombramiento: de 19 ..... a 19 .....

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: Ing. Cial. Cecilia Mosquera Arce

Brasil # 2102 y Esmeraldas
Dirección y teléfono

Nacionalidad: Ecuatoriana

No. Reg. Colegio de Contadores: 13.963

Auditoría Externa: SI ☐ NO ☒ No. Reg. Super. Cías.:

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: 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)

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

A. ESTADO DE SITUACION

	1. ACTIVO			
11.	**ACTIVO CORRIENTE**			
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			4'201.212,83
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			160.944,08
1125	Repuestos, herramientas y accesorios			
1126	Otros activos corrientes			
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE			4'362.156,91
12.	**ACTIVO FIJO**	**Valor de adquisición**	**Deprec. Acumulada**	
1201	Terrenos y mejoras	4'050.148,52		4'050.148,52
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso	800.000,00		800.000,00
1204	Edificios e instalaciones	30'525.712,51	675.496,50	29'850.216,01
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	516.159,99		516.159,99
1222	Revalorización de edificios			
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)			
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			
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	4'529.963,14	1'617.255,10	2'912.708,04
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			38'129.232,56
	TOTAL DEL ACTIVO			42'491.389,47

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA ESMASA S/A.	1790326225001	13159 - 70

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	PATRIMONIO INICIAL:		4'399.655,29
6001	Capital	700.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal		
6005	Reserva facultativa		
6006	Otras reservas		
6007	Superávit de capital	189.573,95	
6008	Utilidades acumuladas		
6009	Menos: Pérdidas acumuladas	(5'289.229,24)	
61.	AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		3'800.000,00
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:		628.830,25
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	628.830,25	
6302	Menos: Dividendos en efectivo		
6303	Más: Superávit de capital del período		
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		776.189,45
6401	Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores	776.189,45	
	Menos: Impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		805.364,41

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70	FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		7'160.906,97
7001	Utilidad neta del ejercicio	628.830,25	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	240.265,50	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	529.583,28	
7004	Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005	Venta de activos fijos e inversiones permanentes	350.000,00	
7006	Incremento de pasivos de largo plazo		
7007	Aumento de capital social	3'800.000,00	
7008	Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009	Otros ajustes o aumentos	1'639.189,45	
	Menos:		
7010	Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011	Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes	(26.961,51)	
72.	USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		8'707.250,16
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	3'193.609,00	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivos a largo plazo	5'513.641,16	
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción del capital social		
7207	Pérdidas del ejercicio		
7208	Otros		
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		(1'546.343,19)
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	15'660.137,76	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	14'113.794,57	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		(1'546.343,19)

APR 2

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
GUAYAQUIL

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	
Más: revalorización de activos del período	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	
Saldo final	

ANEXO No. 2

INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

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

No. EXPEDIENTE: 13159 -70

SIGLAS:

C.I. I. U.

R. U. C. 1790326225001

FECHA: Diciembre 31 de 1.989

INSTITUCION ACREEDORA	Monto Obligación en divisas	Cotizac. a la fecha de sucretización	Tasas de interés	Créditos de estabiliz.	Intereses y Comisiones	Comisión de Riesgo Cambiario	Valor total deuda sucretizada	Diferencial cambiario originado por sucretización	PAGOS REALIZADOS			Amortización Diferencial Cambiario	Destino del Crédito
									Principal	Comisión e intereses	Comisión Riesgo Cambiario		
No hay Endeudamiento Externo	- 0 -	-0-	-0-	- 0 -	- 0 -	- 0 -	- 0 -	- 0 -	- 0 -	- 0 -	- 0 -	- 0 -	- 0 -

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA ESMASA S. A.	1790326225001	13159 - 70

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

Del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 19 89

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 :			
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		Administrativo		Técnicos		Obreros			
							Permanentes		Ocasionales	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos										
Extranjeros										
15 o/o Participación										

APR. 23

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
GUAYAQUIL

	2. PASIVO	
21.	**PASIVO CORRIENTE**	
2101	Proveedores en moneda nacional — **Cuentas por Pagar**	18'848.532,59 ✓
2102	Proveedores en moneda extranjera	
2103	Anticipos de clientes	947.000,00 ✓
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	205.162,08 ✓
2111	Provisiones para prestaciones sociales	
2112	Intereses vencidos y no pagados	
2113	Impuestos retenidos por pagar	21.600,00 ✓
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	20'022.294,67 ✓
22.	**PASIVO NO CORRIENTE**	
2201	Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	21'663.730,39 ✓
2202	Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203	Préstamos de accionistas o socios	
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 jubilización 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	21'663.730,39 ✓
	TOTAL PASIVO	41'686.025,06 ✓
	3. PATRIMONIO NETO	
31.	**CAPITAL**	
3101	Acciones o participaciones (compañías nacionales)	4'500.000,00 ✓
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	
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34.	**RESULTADOS**	
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(4'323.465,84)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	628.830,25
	TOTAL PATRIMONIO NETO	805.364,41
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	42'491.389,47

	4. OBLIGACIONES CONTINGENTES
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 1º de Enero al 31 de Diciembre de 19 89

50.	VENTAS BRUTAS		11'497.531,75
5001	En el país	Arrendamiento de Inmuebles	11'497.531,75
5002	En el exterior		
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	VENTAS NETAS		11'497.531,75
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		11'497.531,75
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		1'035.377,00
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores		
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos		481.158,72
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos		708.452,98
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		41.169,41
5406	Depreciación bienes, área administrativa		240.265,50
5407	Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)		776.189,45
5408	Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario		
5409	Otros (Adjuntar detalle)		995.440,50
	UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		7'219.478,19
55.	GASTOS FINANCIEROS		
5501	Intereses y comisiones		6'432.447,37
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)		26.961,51
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		833.992,33
5801	Participación de los trabajadores		205.162,08
5802	Impuesto a la Renta		
	UTILIDAD NETA		628.830,25

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 31 de Marzo de 19 90

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

f.) CONTADOR

No. REG. 13.963

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