

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA PREDIOS Y EDIF. F. C. S. A.	SIGLAS:	R.U.C. : 0990263043001	No. DE EXPEDIENTE: 8512-75
--	---------	---------------------------	-------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:				
PRINCIPAL	CIUDAD: Guil.	CALLE Y No.: G. AVILES 116	TELEFONO: 511818	CASILLA: 5000
SUCURSAL	-----	-----	-----	-----

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 2.025

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR \$/ 36'052.381,08

Periodo del balance
Del 1ro de Enero de 1989 Al 31 de Diciembre de 1989.

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE
Presidente		
Vicepresidente		
Gerente(s)	AGUSTIN FEBRES CORDERO RIVADENEIRA	09-0260049 Ecuatoriana
Directores o vocales principales		
Directores o vocales suplentes		
2. COMISARIOS		
Principales	ING. COM. ROSARIO SALAZAR	LA LABORADA
Suplentes		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES) DE COMPAÑIAS CONSTITUIDAS EN EL ECUADOR		
NOMBRE(S) AGUSTIN FEBRES CORDERO RIVADENEIRA	NACIONALIDAD ECUATORIANA	DIRECCION DOMICILIARIA G. AVILES 116

Periodo del nombramiento: de 1984 a 1989.

APÓDERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR		
NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Categoría:		Visa:

PERSONAL OCUPADO
No. Directivos: No. Empleados: 4

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: VICENTE YAGUAL BUSTO

Sauces II Nz. F. 60 Villa 9 Nacionalidad: Ecuatoriana

No. Reg. Colegio de Contadores: 18102

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

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Periodo vigencia: _____

AFILIADA A LA CAMARA DE: COMERCIO No. _____

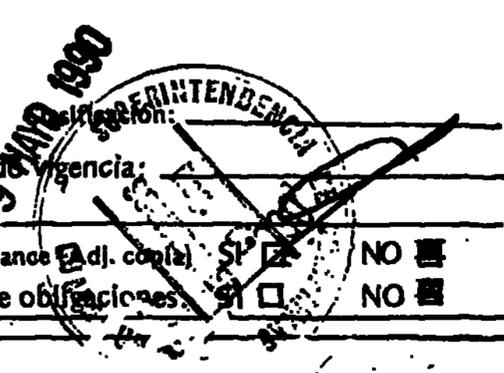
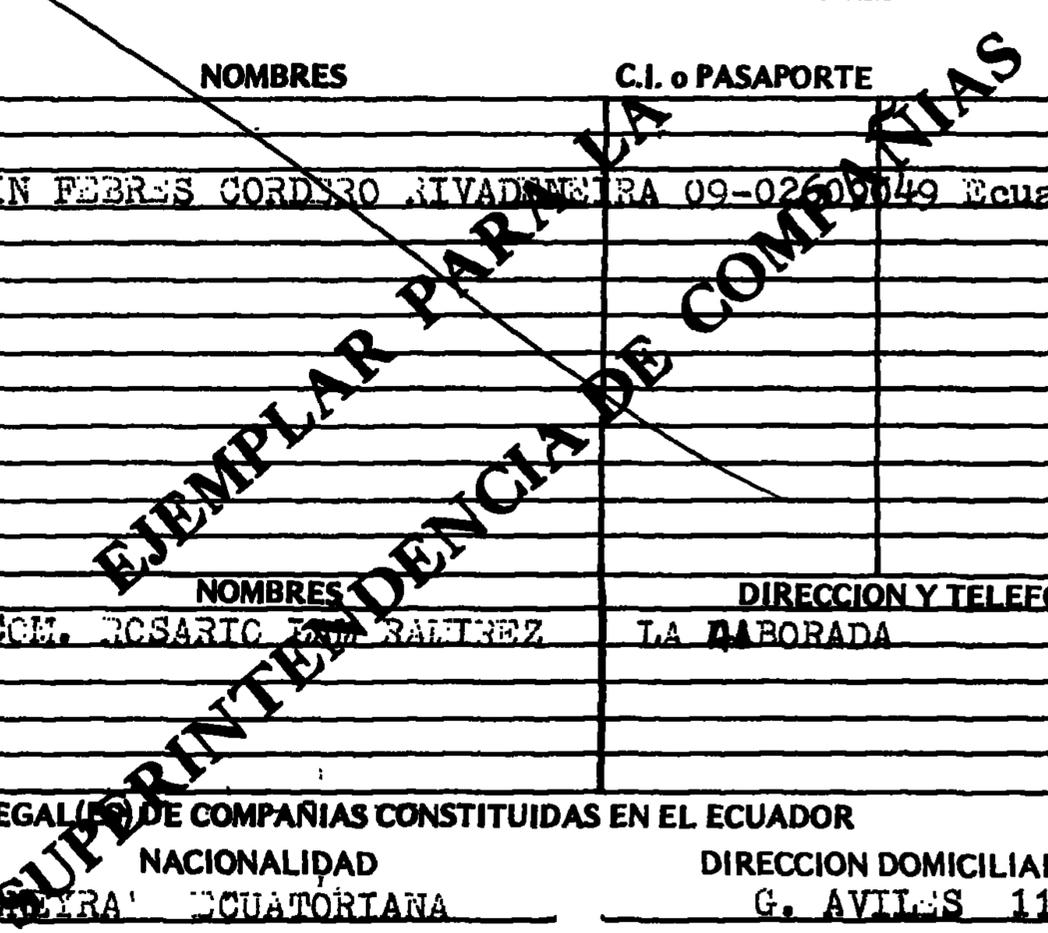
CREDITOS CON LA C. F. N.: SI NO Publicación último balance ad. cont.: SI NO

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			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		1'436.126,80
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		1'315.000,00
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		26.026,00
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		287.900,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			3'065.952,80
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	3'026.713,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	5'695.185,00	925.334,56
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	20.500,00	9.700,00
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados	632.443,53	205.143,93
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos	10'936.862,0	
1222	Revalorización de edificios	15'521.040,0	1'291.444,86
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos	66.705,81	26.683,43
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		
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			33'441.142,56
TOTAL DEL ACTIVO			36'506.195,36

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores en moneda nacional	3'434.846,75
2102 Proveedores en moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	
2105 Instituciones bancarias, moneda extranjera	1'111.000,00
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	651.078,--
2110 Impuesto a la renta por pagar	314.743,86
2111 Provisiones para prestaciones sociales	443.297,63
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	
2114 Aportes al IESS por pagar	33.666,66
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)	40.000,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4'917.632,90
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	1'863.256,15
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	1'863.256,15
TOTAL PASIVO	6'780.889,05
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL	
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	4'200.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal	253.728,36
3202 Reservas facultativas	37.374,82
3203 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos y edificios	25'753.399,88
3302 Revalorización de otros activos fijos	
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávits	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	2'551.859,99
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(3'071/056,74)
TOTAL PATRIMONIO NETO	29'725.306,31
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	36.506.195,36

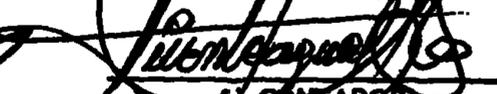
4. OBLIGACIONES CONTINGENTES	
4001 Mercaderías en consignación	-----
4002 Liquidación de depósitos industriales	-----
4003 Avaes o garantías	-----
4004 Otras obligaciones contingentes	-----

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del 1.º de Enero al 31 de Diciembre de 1989

50. VENTAS BRUTAS	
5001 En el país	2'822.000,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	2'822.000,00
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	2'822.000,00
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	1'271.000,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	777.828,26
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	52.022,75
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	3'372.746,56
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	425.626,74
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)	191.483,92
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	(3'269.608,23)
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)	198.551,49
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 Traba. e Imp. a la Renta	(3'071.056,74)
5801 Participación de los trabajadores	
5802 Impuesto a la Renta	
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 1.30 de Marzo de 1990

..... de 19.90.  
 f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO f.) CONTADOR
 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

18102
No. REG.

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA PREDIOS Y EDIFICIOS F. C. S. A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 8512-75
---	-------------	---------------------------

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		32'796.363,05
6001 Capital	4'200.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	253.728,36	
6005 Reserva facultativa	37.374,82	
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	25'753.399,88	
6008 Utilidades acumuladas	2'551.859,99	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO .		
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:		(3'071.056,74)
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(3'071.056,74)	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		29'725.306,3

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		2'057.320,71
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	425.626,74	
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	1'470.786,59	
7007 Aumento de capital social		
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)	160.915,44	
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		
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		3'071.977,89
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio	3'071.056,74	
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		(1'014.649,12)
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	-1'852.580,10	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	- 837.930,98	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		(1'014.649,12)

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	253.728,36	
Reservas facultativas	37.374,82	
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas	508.411,05	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	253.728,36	
Más: Asignación del año	---	
Menos: Utilización en el año	---	
Saldo final	253.728,36	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	25'753.399,88	
Más: revalorización de activos del período	---	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	---	
Saldo final	25'753.399,88	

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA, PREDIOS Y EDIFICIOS F. C. S. A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 8512-75
--	-------------	---------------------------

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

Del 1ro... 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		Administrativo		Técnicos		Obreros		
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales
						No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos	---	-----	4	1'271.000	---	-----	---	-----	---
Extranjeros	---	-----	-	-----	---	-----	---	-----	---

15 o/o Participación			4	87.474	22				
----------------------	--	--	---	--------	----	--	--	--	--

