

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO:	SIGLAS:	R.U.C.:	No. DE EXPEDIENTE:
ROXANA INMOBILIARIA C. A. (R.I.C.A.)	RICA	0990282064001	08612 - 76

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: Servicio: Arriendo de locales.				
PRINCIPAL	CIUDAD:	CALLE Y No.:	TELEFONO:	CASILLA:
SUCURSAL	Guayaquil	Miraflores: Cuarta N° 207	204980	4805

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 14 ABRIL 1996 (Ref.: fecha inscripción en Reg. Merc. 14-04-76)

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 4'506.844,12

Período del balance
Del 1° 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	Pedro Eduardo HERNANDEZ SILVA	0902953405 Ecuatoriana
Vicepresidente		
Gerente(s)	Rosa Inés YCAZA VARELA	0900631120 Ecuatoriana
Directores o vocales principales		
Directores o vocales suplentes		
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	Ec. Tomás LOPEZ CALLO	6 de Marzo N°2817, T-403069
Suplentes		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES) DE COMPAÑIAS CONSTITUIDAS EN EL ECUADOR		
NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Pedro Eduardo HERNANDEZ SILVA	Ecuatoriana	Calle C 1103 A. Fuentes y Habana
Rosa Inés YCAZA VARELA	Ecuatoriana	Miraflores: Cuarta #207 Guayaquil
Período del nombramiento: de 1986 a 1991.		

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR		
NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
PERSONAL OCUPADO		Visa:
No. Directivos: 1	No. Empleados: 3	

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:		
Nombre o denominación, persona natural o jurídica: G. P. A. Aurora Mendoza Briones		
Guayaquil, La Saiba: Ms. A V-4 T-344467		
Dirección y teléfono		Nacionalidad: Ecuatoriana
No. Reg. Colegio de Contadores: 20.768		
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:		
AFILIADA A LA CAMARA DE:	Período vigencia:		
CREDITOS CON LA C. F. N.:	SI ☐ NO ☐	Publicación último balance (Adj. con):	SI ☐ NO ☐
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI ☐ NO ☐	Emite obligaciones:	SI ☐ NO ☐

Recibido hoy día de de 19	Funcionario responsable (SELLO)
N. DE ANEXOS:	

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		478.286,72
1102	Caja-Bancos, moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional		485.000,00
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		213.247,42
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		1.000,00
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		
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1'177.534,14
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	650.820,00	148.812,25
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	130.200,00	121.239,18
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		
1222	Revalorización de edificios	3'881.810,00	904.377,15
1224	Revalorización de maquinaria y equipo M & E	499.464,00	366.715,00
1226	Revalorización de otros activos fijos I. Elec.	178.820,00	18.401,00
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 Aumento Capital	107.560,00	-0-
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			3'889.129,42
TOTAL DEL ACTIVO			5'066.663,56

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101 Proveedores en moneda nacional	Cuentas por Pagar	19.780,00
2102 Proveedores en moneda extranjera		
2103 Anticipos de clientes	Dep. en Garantía Contratos Arrendamiento	137.000,00
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		
2111 Provisiones para prestaciones sociales	Sueldos y Benefic. Soc. por Pagar	2.578,40
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		
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz		
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		159.358,40
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		1.477.575,14
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	Intereses Ganados No Percibidos	95.000,00
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas		
2303 Otros (Adjuntar detalle)		
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.572.575,14
TOTAL PASIVO		1.731.933,54
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
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		
32. RESERVAS		
3201 Reserva legal		
3202 Reservas facultativas		9.385,61
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos		1.855.271,55
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		(529.927,14)
TOTAL PATRIMONIO NETO		3.334.730,02
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5.066.663,56

29 MAY 1990

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES		
4001 Mercaderías en consignación		
4002 Liquidación de depósitos industriales		
4003 Avals 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 19**89**.

50. VENTAS BRUTAS	
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	1'265.500,00
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	135.314,00
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	149.529,00
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	980.657,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluídos en costos	942.000,00
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	541.753,00
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	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	
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)	200.191,00
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	(763.289,00)
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	173.362,00
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	(529.927,00)
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 **27** de **Enero** de 19**90**.

Enero de 19**90**

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

f.) CONTADOR

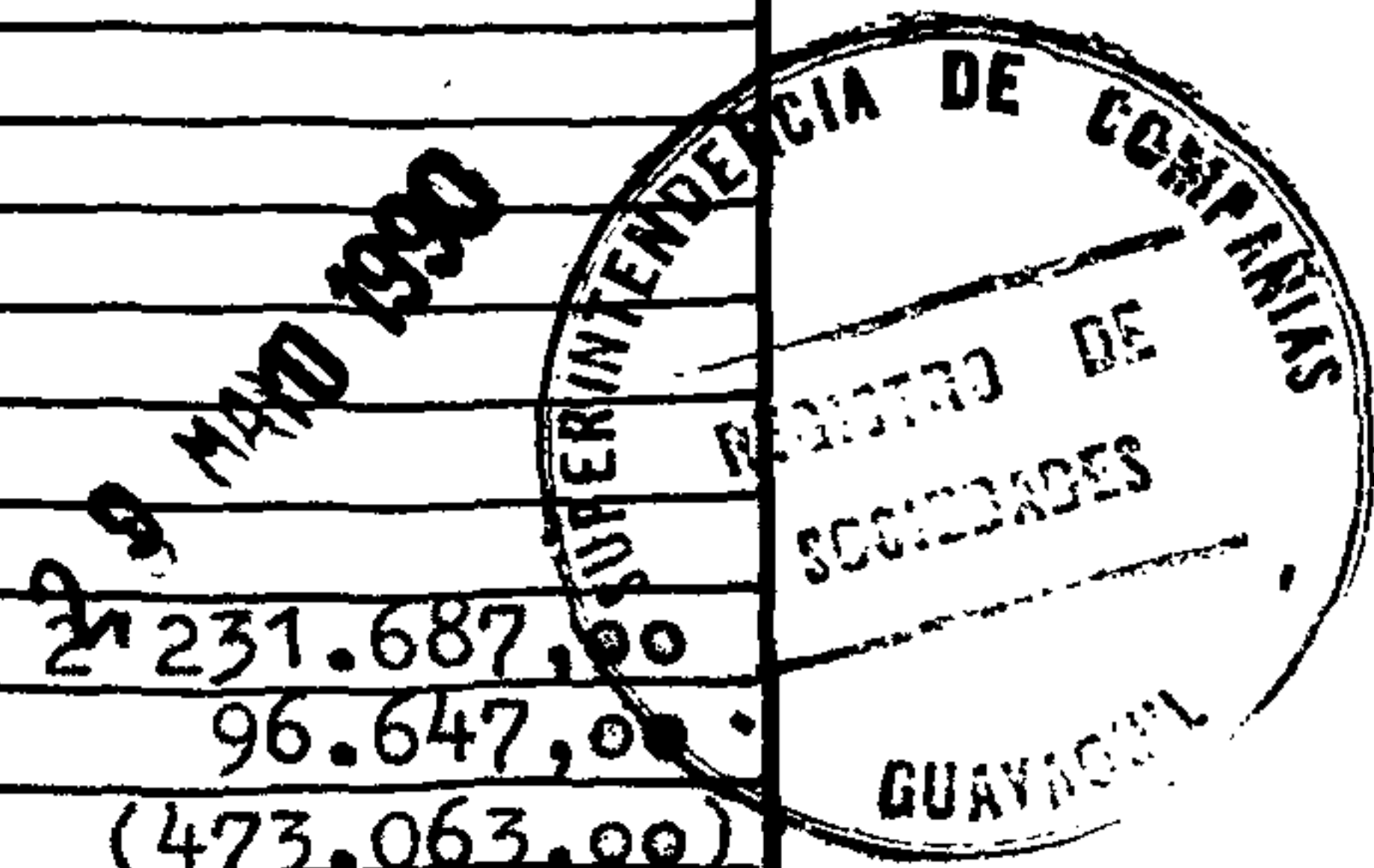
No. REG. **20.768**

He(nos) 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		C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
ROXANA INMOBILIARIA C. A. (R.T.C.A.)			08612-76
C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO			
60.	PATRIMONIO INICIAL:		3'768.010,00
6001	Capital	600.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	9.385,00	
6005	Reserva facultativa		
6006	Otras reservas Capital Aumento en Trámite	1'400.000,00	
6007	Superávit de capital Superavit Revalorización A. F.	2'231.687,00	
6008	Utilidades acumuladas		
6009	Menos: Pérdidas acumuladas 1988	(473.062,00)	
61.	AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO .		1'969.710,00
62.	MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		(1'873.062,00)
6201	Reserva legal		
6202	Reserva facultativa		
6203	Otras reservas Capital Aumento en Trámite	1'400.000,00	
6204	Superávit por revalorización de activos fijos		
6205	Utilidades acumuladas	473.062,00	
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		(529.927)
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(529.927,00)	
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		3'334.731,00
D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA			
70.	FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		1'079.882,98
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	135.314,00	
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	944.568,98	
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		
	USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		637.487,14
	Dividendos pagados		
	Compra de activos fijos		
7203	Compra de inversiones permanentes		
	Disminución de pasivos a largo plazo		
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos	107.560,00	
7206	Reducción del capital social		
7207	Pérdidas del ejercicio	529.927,14	
7208	Otros		
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		442.395,84
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	1'018.175,74	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	575.779,90	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		442.395,04
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	2'231.687,00	
	Más: revalorización de activos del período	96.647,00	
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	(473.063,00)	
	Saldo final	1'855.271,00	



A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
---	-------------	----------------

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

Del de al de de 19

CONCEPTO	PROCEDECENCIA		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	1	\$157.000,-	3	\$785.000,-						
Extranjeros										
15 o/o Participación										



ANEXO No. 2

INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: _____

Nº. EXPEDIENTE: _____

SIGLAS: _____

C. I. I. U.

R. U. C. _____

FECHA: _____

[illegible]