

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.987

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO Inmobiliaria Nuevesco S.A.	SIGLAS:	R. U. C. 990294380001	No. DE EXPEDIENTE: 8679-76
--	---------	---------------------------------	--------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: Arrendamiento de Predios Urbanos				
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE y No.: Vélez # 623/25	TELÉFONO: 514294	CASILLA: 776
SUCURSAL				TELEX:

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

Período del balance
Del **10** de **Enero** de 19 **87**... Al **31** de **Diciembre** de 19 **87**.

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C. I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Luis Cornejo Hidalgo	0-900612954	Ecuatoriano
Vicepresidente			
Gerente(s)	Clemencia Tola Luque	0-90307430-0	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS			
Principales	Fortunato Mórtoia Escalante	DIRECCION Y TELEFONO Urdesa Costanera	
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)

Nombre(s) **Clemencia Tola Luque** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
Gerente

Período de vigencia designación: de 19..... a 19.....

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVOS:	EMPLEADOS:	OBREROS:
	No.	No.	No.

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE(S)
Nombre(s): _____ Nacionalidad: _____
Categoría: _____ Visa: _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **Clemente Reyes Mite**
Tulcán # 1219
Dirección y teléfono

Nacionalidad: **Ecuatoriana**
Reg. Colegio de Contadores: **068**

Auditoría Externa: SI NO No. Super.: _____
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 _____

No. DE ANEXOS: _____

Funcionario responsable
(SELLO)



6 JUL 1988

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		59.413,59
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		2'085.000,00
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	Inventarios 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		
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		195.114,95
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			2'339.528,54
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	852.661,09	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	2'557.983,26	2'174.607,40
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	48.000,00	33.600,00
1210	Vehículos Reparación Edificio	2'898.841,00	
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos	3'795.413,91	
1222	Revalorización de edificios	11'386.241,74	3'286.663,08
1224	Revalorización de maquinaria y equipo MyE.	371.241,61	125.713,14
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	279.143,80	84.628,76
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			16'484.314,03
TOTAL DEL ACTIVO			18'823.842,57

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101	Proveedores en moneda nacional	1' 114.246,00
2102	Proveedores en moneda extranjera	
2103	Anticipos de clientes	1' 010.833,34
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	112.827,10
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	247.143,80
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	115.884,19
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2' 600.934,43
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	
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 (Adj. 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		
TOTAL PASIVO		
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	339.503,07
3202	Reservas facultativas	422.658,20
3203	Otras reservas	
33. SUPERAVIT		
3301	Revalorización de terrenos	3' 795.413,91
3302	Revalorización de otros activos fijos	Edificio 9' 633.711,52
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	314.198,19
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	345.819,63
TOTAL PATRIMONIO NETO		16' 222.908,14
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		18' 823.842,57

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 19.87...

50. VENTAS BRUTAS		4' 270.000,00
5001	En el país	
5002	En el exterior	
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS		
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		4' 270.000,00
53. GASTOS DE VENTAS		
5301	Sueldos y salarios no incluídos en costos	Mano de Obra y Pintura 28.500,00
5302	Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	Arreglo Timb. 1.900,00
5303	Comisiones a empleados y particulares	Gastos Bancarios 1.965,00
5304	Publicidad y propaganda	Gastos de Representación 30.000,00
5305	Depreciación bienes del departamento de ventas	Seguro contra incendio 5.400,00
5306	Otros (Adjuntar detalle)	Reparación Teléfono 10.000,00
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		
5401	Sueldos y salarios no incluídos en el costo	Utiles de Escritorio 20.500,00
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	135.904,26
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	415.439,03
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	Mano de Obra Y Mat. Elect. 22.430,00
5406	Depreciación bienes, área administrativa	376.366,59
5407	Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	27.914,38
5408	Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	Mant. Edif. 2'959.556,00
5409	Otros (Adjuntar detalle)	21.925,00
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		212.208,74
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501	Intereses y comisiones	680,01
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	Siniestro Pagado 247.118,00
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. Renta		458.646,73
5801	Participación de los trabajadores	0
5802	Impuesto a la renta	112.827,10
UTILIDAD NETA		345.819,63

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de .29. de Marzo.

de 19. 88

El Gerente *Emerencia Lora G.*

El Contador *Humberto Rojas* No. Reg. 068

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

[Signature]
f.) COMISARIO

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA NIEVESCO S.A.		8679-76

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		
60. PATRIMONIO INICIAL:		15'763.780,57
6001 Capital	2'000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	296.146,66	
6005 Reserva facultativa	135.638,78	
6006 Otras reservas	0	
6007 Superávit de capital	13'315.817,49	
6008 Utilidades acumuladas	330.375,83	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	314.198,19	
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:		
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		
6201 Reserva legal	0	
6202 Reserva facultativa	0	
6203 Otras reservas	0	
6204 Superávit por revalorización de activos fijos	0	
6205 Utilidades acumuladas	0	
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		459.127,57
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	345.819,63	
6302 Menos: Dividendos en efectivo	0	
6303 Más: Superávit de capital del período	113.307,94	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		16'222.908,14

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		750.100,60
7001 Utilidad neta del ejercicio	345.819,63	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	376.366,59	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	27.914,38	
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		
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:		2'898.841,00
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	2'898.841,00	
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		
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		2'148.740,40
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	261.405,89	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	1'887.334,51	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		2'148.740,40

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:		
Reserva legal	43.356,41	
Reservas facultativas	287.019,42	
Otras reservas	0	
Dividendos en efectivo	0	
Amortización de pérdidas	0	
Utilidades acumuladas	0	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	296.146,66	
Más: Asignación del año	43.356,41	
Menos: Utilización en el año	0	
Saldo final	339.503,07	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	13'315.817,49	
Más: revalorización de activos del período	113.307,94	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	0	
Saldo final	13'429.125,43	

