

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.989.-

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : INMOBILIARIA AGRICOLA FAISA S.A.		SIGLAS: FAISA	R.U.C. : 0 9 90328056001	No. DE EXPEDIENTE: 9 0 9 9 -77	
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: Inmobiliaria- Bienes Raices					
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No. : G. Avilés No. 5 0 6	TELEFONO: 526413	CASILLA: 4888	TÉLEX:
SUCURSAL					
PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: Agosto 3 del año 2.027					
TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. -7.271.250,78 -					
Período del balance					
Del 1ro. de Enero de 19 88 .. Al 31 .. de Diciembre de 19 89					

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE				
Presidente	Norma Gómez Díaz de Alava	0903455699 Ecuatoriana				
Vicepresidente						
Gerente(s)	Flavio de Jesús Alava Intriago	0990740177 Ecuatoriana				
Directores o vocales principales	<table border="1"> <tr> <td>Reg. Único de Contribuyentes</td> <td>0990328056001</td> </tr> <tr> <td>Inmobiliaria Agrícola</td> <td>FAISA S.A.</td> </tr> </table>		Reg. Único de Contribuyentes	0990328056001	Inmobiliaria Agrícola	FAISA S.A.
Reg. Único de Contribuyentes	0990328056001					
Inmobiliaria Agrícola	FAISA S.A.					
Directores o vocales suplentes						
COMISARIOS						
Principales	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO				
Suplentes						
3. COMITE DE VIGILANCIA						

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

NOMBRE(S) Flavio	NACIONALIDAD Ecuatoriana	DIRECCION DOMICILIARIA Cda. Los Ceibas
Flavio de Jesús Alava Intriago		

Período del nombramiento: de 19 **90** a 19 **95** **#1995 Reg. Mercantil - anotado #3.045 Repertorio.**

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: C.P.A. José Rodríguez Ortega	Nacionalidad: Ecuatoriano
Km. 4 1/2 - 350614	No. Reg. Colegio de Contadores: 15651
Dirección y teléfono	

Auditoría Externa: SI NO

No. Reg. Super. Cías.:

Nombre o Razón Social

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. _____

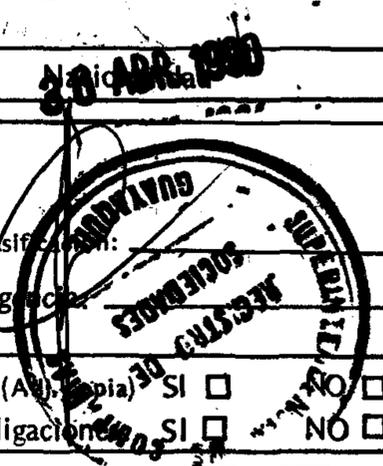
CREDITOS CON LA C. F. N. : SI NO Publicación último balance (Anexo) SI NO

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		\$ 253.005,34
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		4'996.150.-
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		(-) 149.885.-
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		
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			\$ 5'099.270,34
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	1'013.670.-	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	713.674.-	
1204	Edificios e instalaciones		
1206	Maquinaria y equipo	80.000.-	25.533,32
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos	81.411,91	32.564,76
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados	315.000.-	252.000.-
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos	1'330.142,82	731.839,29
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	40.000.-	40.000.-
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			\$ 2'491.061,36
TOTAL DEL ACTIVO			\$ 7'591.231,70

Reg. Unico de ...
09903280-6001
Inmobiliaria Agrícola
FAISA S.A.

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
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		
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz		
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		- 0 -
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		S/ 6'206.302,79
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	Aumento de Capital en Trámite	200.000.-
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos		
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas		
2303 Otros (Adjuntar detalle)		
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		S/ 6'406.302,79
TOTAL PASIVO		S/ 6'406.302,79
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		500.000.-
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS		
3201 Reserva legal		16.516,96
3202 Reservas facultativas		
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos		558.064,60
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		18.980.-
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		367,35
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		18,91
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.085.951,70
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
4. OBLIGACIONES CONTINGENTES		
4001 Mercaderías en consignación		
4002 Liquidación de depósitos industriales		
4003 Avales o garantías		
4004 Otras obligaciones contingentes		

Reg. Unico de Contribuyentes
0999328056001
Inmobiliaria Agrícola
FAISA S.A.



B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del 1.º de Enero de 1.989 al 31 de Diciembre de 1989

50.	VENTAS BRUTAS		\$ 6'163.568,98
	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 PRODUCCIÓN (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		\$ 6'163.568,98
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		
	5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores		668.828,95
	5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos		66.336,-
	5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos		185.070,95
	5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		149.887,-
	5406 Depreciación bienes, área administrativa		125.281,19
	5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)		1.333,36
	5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario		4'921.623,18
	5409 Otros (Adjuntar detalle)		-45.210,35
	UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		
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)		
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		-45.210,35
	5801 Participación de los trabajadores		-6.782,-
	5802 Impuesto a la Renta		-12.152,-
	UTILIDAD NETA		26.276,35

Reg. Unico de Comercio
 0990328056001
Inmobiliaria Agrícola
FAISA S.A.

Certificamos que el contenido de este formulario es verdadero, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 22 de ... de 1989

..... de 1989

JOSE RODRIGUEZ ORTEGA
 CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO
 REGISTRO NACIONAL No. 15651
PROFESOR

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

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

No. REG. 15651

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA AGRICOLA FAISA S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 9 0 9 9 -77
--	-------------	--------------------------------------

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		866.947,99
6001 Capital	500.000.-	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	12.673,96	
6005 Reserva facultativa		
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	285.294,03	
6008 Utilidades acumuladas	68.980.-	
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:		276.613,57
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	45.210,35	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
Más: Superávit de capital del período	272.770,57	
CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		811.184.928,97

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70 FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		652.797,18
7001 Utilidad neta del ejercicio	45.210,35	
Más:	327.112,28	
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	79.141,19	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	1.333,36	
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	200.000.-	
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:		478.972,28
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	478.972,28	
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)		173.824,90
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	5'099.270,34	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	4'925.445,44	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	173.824,90	173.824,90

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	12.673,96	
Reservas facultativas		
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas	68.980.-	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	12.673,96	
Más: Asignación del año	3.843,36	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	16.516,28	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	285.294,03	
Más: revalorización de activos del período	272.770,57	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	558.064,60	

Reg. Unico de Contribuyentes
0999328056001
Inmobiliaria Agrícola
FAISA S.A.



A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE.
INMOBILIARIA AGRICOLA FAISA S.A.		9099-77

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

Del 1ro. de Enero al 31 de Diciembre de 1989.

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		Administrative		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales	
	No.	Remuner.	No.	Remunerac.	No.	Remunerac.	No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos	1	360.000	5	1'872.000						
Extranjeros										

15 o/o Participación			5	6.782.-						
----------------------	--	--	---	---------	--	--	--	--	--	--

p) INMOBILIARIA AGRICOLA FAISA S.A.

Flavio Alava Intriago
GERENTE

Reg. Unico de Contribuyentes
0990328056001
**Inmobiliaria Agrícola
FAISA S.A.**

