

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1 9 8 9

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: <b>INMOBILIARIA MARIA EUGENIA, S. A.</b>	SIGLAS:	R.U.C. : <b>0990349894001</b>	No. DE EXPEDIENTE: <b>9297-78</b>
--	---------	----------------------------------	--------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: **Explotación de inmuebles**

PRINCIPAL	CIUDAD: <b>Guayaquil</b>	CALLE Y No. V.E. Estrada No. 820	TELEFONO:	CASILLA:	TÉLEX:
SUCURSAL	-X-X-				

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: **2.028**

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR **\$ 11.322.680,21**

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	<b>Xavier Reyes Feijó</b>	<b>09-03564953-6 Ecuat.</b>
Vicepresidente		
Gerente(s)	<b>Maria E. Feijó de Reyes</b>	<b>09-00366406- "</b>
Directores o vocales principales		
Directores o vocales suplentes		
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	<b>José Dapele R.</b>	
Suplentes		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

NOMBRE(S) <b>Maria E. Feijó de Reyes</b>	NACIONALIDAD <b>Ecuatoriana</b>	DIRECCION DOMICILIARIA <b>V.E. Estrada No. 820</b>
---	------------------------------------	---

Período del nombramiento: de 19 **1985** a 19 **1990**.

**APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

PERSONAL OCUPADO  
No. Directivos: \_\_\_\_\_ No. Empleados: \_\_\_\_\_

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:**

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **Gonzalo Sánchez Zea**  
**Acacias No. 1014 - Telef. 384878** Dirección y teléfono  
Nacionalidad: **Ecuatoriana**  
No. Reg. Colegio de Contadores: **1914**

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: **Comercio** 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)

**A. ESTADO DE SITUACION**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		84.981,93
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		
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		11.457,00
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>96.438,93</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1201	Terrenos y mejoras	299.007,27	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	4'307.159,00	
1204	Edificios e instalaciones	1'740.654,76	321.670,76
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		
		<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos	1'500.992,73	
1222	Revalorización de edificios	4'506.478,18	1'081.554,18
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos		
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
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)		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros		
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
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		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes		
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>10'951.067,00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>11'047.505,93</b>

<b>2. PASIVO</b>	
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>	
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	15.088,61
2110 Impuesto a la renta por pagar	21.034,00
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)	969.847,29
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.005.969,90</b>
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>	
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios	3.927.159,00
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)	
<b>23. PASIVO DIFERIDO</b>	
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.927.159,00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.933.128,90</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>	
<b>31. CAPITAL</b>	
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	
<b>32. RESERVAS</b>	
3201 Reserva legal	24.449,00
3202 Reservas facultativas	
3203 Otras reservas	
<b>33. SUPERAVIT</b>	
3301 Revalorización de terrenos	1.500.992,73
3302 Revalorización de otros activos fijos	2.405.379,97
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
<b>34. RESULTADOS</b>	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	119.087,18
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	64.468,15
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.114.377,03</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.047.505,93</b>

<b>4. OBLIGACIONES CONTINGENTES</b>	
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<sup>o</sup> de Enero..... al 31 de Diciembre..... de 1989.....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>	
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
<b>VENTAS NETAS</b>	
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras de productos terminados en el país	
5103 Compras de productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>	
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	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>	
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)	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo	600.000,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	210.100,00
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	100.806,28
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	124.942,00
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)	26.600,00
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	<b>1.062.448,28</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501 Intereses y comisiones	6.892,96
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	
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) <u>Arriendos Inmuebles</u>	2.220.000,00
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle) <u>Explotación inmuebles</u>	1.050.068,00
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trab. e Imp. a la Renta</b>	<b>100.590,76</b>
5801 Participación de los trabajadores	15.088,61
5802 Impuesto a la Renta	21.034,00
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>64.468,15</b>

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 1990.....

*[Firma]*  
f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

*[Firma]*  
f.) CONTADOR

No. REG. 1914.....

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

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO

C. I. I. U.

No. EXPEDIENTE  
9297-78

INMOBILIARIA MARIA EUGENIA, S. A.

## C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60	<b>PATRIMONIO INICIAL:</b>		6'049.909,31
6001	Capital	2'000.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	24.449,00	
6005	Reserva facultativa		
6006	Otras reservas		
6007	Superávit de capital	3'906.372,70	
6008	Utilidades acumuladas	119.087,61	
6009	Menos: Pérdidas acumuladas		
61.	<b>AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO .</b>		
62.	<b>MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:</b>		
6201	Reserva legal		
6202	Reserva facultativa		
6203	Otras reservas		
6204	Superávit por revalorización de activos fijos		
6205	Utilidades acumuladas		
63.	<b>SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		64.468,15
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	64.468,15	
6302	Menos: Dividendos en efectivo		
6303	Más: Superávit de capital del período		
64.	<b>CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		( 0,43)
6401	Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores	( 0,43)	
6402	Menos: Impuestos por glosas fiscales		
	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		6'114.377,03

## D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	<b>FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		189.410,15
7001	Utilidad neta del ejercicio	64.468,15	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	124.942,00	
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		
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.	<b>USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:</b>		1'240.409,77
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos		
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivos a largo plazo	1'240.409,34	
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción del capital social		
7207	Pérdidas del ejercicio		
7208	Otros	0,43	
	<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)</b>		1'050.999,62
	<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	( 909.530,97)	
	<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	141.468,65	
	<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		1'050.999,62

## DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

	Reserva legal	5.279,00	
	Reservas facultativas		
	Otras reservas		
	Dividendos en efectivo		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades acumuladas	34.522,83	
	<b>RESERVA LEGAL:</b>		
	Reserva inicial	19.170,00	
	Más: Asignación del año	5.279,00	
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	24.449,00	
	<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
	Superávit por revalorización inicial	3'906.372,70	
	Más: revalorización de activos del período		
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
	Saldo final	3'906.372,70	

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO <b>INMOBILIARIA MARIA EUGENIA, S. A.</b>	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE <b>9297-78</b>
---	-------------	----------------------------------

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

Del **1<sup>o</sup>** de **Enero**..... al **31** de **Diciembre** de **1989**...

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS:</b>			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			-X-
10.2 Maquinaria y Equipo			-X-
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA:</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			-X-
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS:</b>			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			-X-
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA:</b>			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica			-X-
40.3 Otros			

**PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES ( EN MILES DE SUCRES )**

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S									
	Directivos		Administrativos		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales	
						No.	Remuner.	No.	Remunerac.	
Ecuatorianos		---	1	600,0			---		---	
Extranjeros		---		---			---		---	
15 o/o Participación		---		15,1			---		---	