

Reg. Único de Contribuyentes  
**SELLO RUC**  
**0990343160001**  
 0990343160001  
**Inmobiliaria IBAP S.A.**

REPUBLICA DEL ECUADOR  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
 FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 19 89

RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL: <b>INMOBILIARIA IBAP S.A.</b>			Nº. DE EXPEDIENTE <b>9347-78</b>
CIUDAD: <b>GUAYAQUIL</b>	CALLE: <b>PEDRO CARBO Y LUQUE OF.305</b>	NUMERO: <b>604</b>	TELEFONO: <b>399412</b>

**NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS**

ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO
Presidente			
Vicepresidente			
Gerente (s)	<b>ING. FRANCISCO IBANEZ</b>	<b>09-03511269</b>	<b>LA PUNTILLA AVE. 3ra y Calle 2da. ESTE</b>
Apoderado			
COMISARIOS	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	<b>C.B. LIBIA NORIEGA C.</b>	<b>120248801-9</b>	<b>4 De NOVIEMBRE Y TUNGURAHUA</b>
Suplente			

**A. ESTADO DE SITUACION**

1. ACTIVO			CODIGO CUENTA	
<b>1.1 ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja - Bancos			1101	<b>609.011,93</b>
Inversiones financieras temporales			1102	
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes			1103	<b>1'125.000,00</b>
Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)			1104	<b>-0-</b>
Inventario materia prima			1105	<b>-0-</b>
Inventario productos en proceso			1106	<b>-0-</b>
Inventario suministros y materiales			1107	<b>-0-</b>
Inventario productos terminados y mercaderías en almacén			1108	<b>-0-</b>
Mercaderías en tránsito			1109	<b>-0-</b>
Menos: Provisión para baja de inventarios			1110	<b>-0-</b>
Ingresos acumulados por cobrar			1111	<b>-0-</b>
Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores			1112	<b>-0-</b>
Anticipos a proveedores			1113	<b>-0-</b>
Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			1114	<b>-0-</b>
Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			1115	<b>-0-</b>
Repuestos, herramientas y accesorios			1116	<b>-0-</b>
Otros activos corrientes (adjuntar anexo)			1117	<b>-0-</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>1'734.011,93</b>
<b>1.2 ACTIVO FIJO</b>				
Terrenos y mejoras	Valor de adquisición	Depreciación acumulada	1201	<b>1'314.870,00</b>
Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			1202	<b>-0-</b>
Construcciones en curso			1203	<b>2'653.467,55</b>
Edificios e instalaciones	<b>1'208.790,44</b>	<b>288.100,02</b>	1204	<b>920.690,42</b>
Maquinaria y equipo	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>	1205	<b>-0-</b>
Muebles y enseres	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>	1206	<b>-0-</b>
Vehículos	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>	1207	<b>-0-</b>
Otros activos fijos (adjuntar anexo)	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>	1208	<b>-0-</b>
<b>REVALORIZACIONES</b>	Valor de revalorización	Depreciación acumulada		
Terrenos	<b>1'344.430,00</b>		1221	<b>1'344.430,00</b>
Edificios	<b>5'388.215,36</b>	<b>154.069,94</b>	1222	<b>5'234.145,42</b>
Maquinaria y equipo	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>	1223	<b>-0-</b>
Otros activos fijos (adjuntar anexo)	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>	1224	<b>-0-</b>
<b>1.3 DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>				
Cuentas y documentos por cobrar clientes			1301	<b>-0-</b>
Préstamos a empleados y trabajadores			1302	<b>-0-</b>
Inversiones financieras a largo plazo			1303	<b>-0-</b>
Otros (adjuntar anexo)			1304	<b>-0-</b>
<b>1.4 ACTIVOS INTANGIBLES</b>				
Patentes y marcas	Valor de adquisición	Amortización Acumulada	1401	<b>-0-</b>
Otros (adjuntar anexo)			1402	<b>-0-</b>
<b>1.5 ACTIVOS DIFERIDOS</b>				
Gastos de organización y constitución	Valor inicial	Amortización Acumulada	1501	<b>-0-</b>
Gastos de investigación, exploración y otros			1502	<b>-0-</b>
<b>1.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Propiedades y otros activos fijos no utilizados			1601	<b>-0-</b>
Otros activos no corrientes			1602	<b>-0-</b>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				<b>11'467.603,39</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>				<b>13'201.615,32</b>



2. PASIVO		CODIGO CUENTA	
<b>2.1 PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores		2101	-0-
Anticipo de Clientes		2102	-0-
Obligaciones por pagar		2103	-0-
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	-0-
Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía		2105	15.402,83
Gastos por pagar		2106	37.160,88
Impuestos y Leyes Sociales		2107	55.639,98
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	-0-
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	-0-
Saldos pendientes con la casa matriz		2110	-0-
Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)		2111	-0-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>108.203,69</b>
<b>2.2 PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar		2201	
Obligaciones por pagar		2202	52.455,60
Préstamos de accionistas o socios		2203	4'472.860,87
Saldos pendientes con la casa matriz		2204	-0-
Arrendamiento mercantil con opción de compra		2205	-0-
Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		2206	-0-
Obligaciones emitidas		2207	-0-
Otros (adjuntar anexo)		2208	-0-
<b>2.3 PASIVO DIFERIDO</b>			
Utilidades por realizar		2301	-0-
Otros (Adjuntar anexo)		2302	-0-
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>4'525.316,41</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>4'633.520,16</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>			
<b>3.1 CAPITAL</b>			
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	2'000.000,00
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	-0-
Menos: Capital suscrito no pagado		3103	-0-
Menos: Acciones propias adquiridas		3104	-0-
<b>3.2 RESERVAS</b>			
Reserva legal		3201	6.676,84
Reservas facultativas		3202	22.594,16
Otras reservas		3203	-0-
<b>3.3 SUPERAVIT</b>			
Revalorización de activos		3301	6'357.242,09
Otros (Adjuntar anexo)		3302	-0-
<b>3.4 RESULTADOS</b>			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	116.120,08
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	-0-
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		3403	65.461,51
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>			<b>8'568.095,16</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			<b>13'201.615,32</b>

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

PERSONAL OCUPADO					
NACIONALIDAD	DIRECTIVOS	ADMINISTRATIVOS	TECNICOS	OBREROS	
				Permanentes	Ocasionales
Ecuatoriana		1			
Extranjera					

MOVIMIENTO FINANCIERO DE BIENES Y SERVICIOS			
COMPRAS	NACIONALES	EXTRANJERAS	TOTAL
VENTAS	NACIONALES	EXTRANJERAS	TOTAL



**B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)**

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		
En el país		1'970.628
En el exterior	5002	-0-
Menos: devoluciones y descuentos en ventas	5003	-0-
Utilidades realizadas por ventas a plazos	5004	-0-
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>1'970.628,00</b>
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>		
Inventario inicial	5101	
Compras de productos terminados en el país	5102	
Compras de productos terminados en el exterior	5103	
Menos: Inventario final	5104	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>		
Inventario Inicial de materias primas	5201	
Compras de materias primas en el país	5202	
Compras de materias primas en el exterior	5203	
Menos: Inventario final de materias primas	5204	
Mano de obra directa	5205	
Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	5206	
Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	5207	
Mano de obra indirecta	5208	
Suministros y materiales	5209	
Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	5210	
Aportes IESS y beneficios sociales	5211	
Mantenimiento y reparaciones	5212	
Impuestos a la producción y otros	5213	
Energía, agua, teléfono	5214	
Otros gastos de fabricación (Adjuntar anexo)	5215	
Inventario inicial de productos en proceso	5216	
Menos: Inventario final de productos en proceso	5217	
Inventario Inicial de productos terminados	5218	
Menos: Inventario final de productos terminados	5219	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		
Sueldos y salarios no incluidos en el costo	5301	
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	5302	
Comisiones a empleados y particulares	5303	
Publicidad y propaganda	5304	
Depreciación bienes del departamento de ventas	5305	
Otros (Adjuntar anexo)	5306	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
Sueldos y salarios no incluidos en el costo	5401	451.600,00
Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	5402	164.820,00
Agua, luz, teléfono, télex, fax, no incluidos en costos	5403	1'060.577,00
Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	5404	76.573,00
Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	5405	
Depreciación de bienes, área administrativa	5406	114.372,51
Amort. de Intang. y Diferd (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	5407	-0-
Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	5408	-0-
Otros (Adjuntar anexo)	5409	-0-
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>		<b>1'867.942,51</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		
Intereses y comisiones	5501	
Otros gastos financieros	5502	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	5601	
Ganancia en inversiones temporales o de largo plazo	5602	
Ganancias en ventas de activos fijos	5603	
Dividendos en efectivo	5604	
Ganancias por diferencia de cambio	5605	
Otros (Adjuntar anexo)	5606	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
Pérdidas en ventas de activos	5701	
Pérdidas en diferencia de cambio	5702	
Otros gastos (Adjuntar anexo)	5703	
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 % trabajadores e impuesto a la Renta.</b>		<b>102.685,49</b>
Participación de los trabajadores (15%)	5801	15.402,83
Impuesto a la Renta	5802	21.820,67
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>65.461,99</b>





C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		CODIGO CUENTA	
60. PATRIMONIO NETO INICIAL:			5'081.003,43
MAS:			
Utilidad Neta del Ejercicio	6001	65.461,99	
Aumentos del Capital Social	6002	1'500.000,00	
Incrementos de Superávit de Capital	6003	1'921.629,74	
Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)	6004	-0-	
Otros	6005	-0-	
MENOS:			
Pérdida del ejercicio	6006	-0-	
Disminución del Capital	6007	-0-	
Dividendos en efectivo	6008	-0-	
Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital	6009	-0-	
Otros	6010	-0-	
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO			8'568.095,16

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		3'701.940,28
Utilidad del ejercicio	7001	65.461,99
Mas:		
Depreciación y Amortización	7002	214.848,55
Venta de Activos Fijos e inversiones permanentes	7003	-0-
Incremento de pasivos a largo plazo	7004	-0-
Aumento de capital social con nuevos recursos	7005	1'500.000,00
Emisión de obligaciones	7006	-0-
Otros:	7007	1'921.629,74
Menos:		
Ingresos: por participación en utilidades de subsidiarias	7008	-0-
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		
Dividendos	7201	-0-
Compra de activos fijos	7202	-0-
Compra de inversiones permanentes	7203	-0-
Disminución pasivos a largo plazo	7204	-0-
Incrementos de activos intangibles y diferidos	7205	-0-
Reducción del capital social en efectivo	7206	-0-
Pérdidas del ejercicio	7207	-0-
Otros	7208	2'022.105,80
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)		1'679.834,48
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		1'625.808,24
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		54.026,24
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		1'679.834,48


Certificamos que el contenido de este formulario es verdadero, correcto, completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de ..... de ..... de 19.....

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

**REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO**  
 NOMBRE: FRANCISCO IBÁÑEZ PESANTES  
 FIRMA:   
 C.I. 09-03511269

**CONTADOR**  
 NOMBRE: C.B. TEODORO JAIME VERA  
 FIRMA:   
 C.I. 0906068770 MATRICULA: 0.21609

He (mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi (nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación financiera de la Compañía los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

  
 f) Comisario

.....  
 f) Comisario

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
 REGISTRO DE SOCIEDADES

INFORME GERENTE  
 INFORME COMISARIO  
 INFORME AUDITORIA EXTERNA

FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)

Recibido hoy día ..... de ..... de 19 .....

Nº de Anexos .....