

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.990

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA PIVESA S.A.	SIGLAS:	R.U.C. : 0990362149001	No. DE EXPEDIENTE: 9545-78
---	---------	----------------------------------	--------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:					
PRINCIPAL	CIUDAD: Gaull	CALLE Y No.: Callejon P.Men 104	TELÉFONO: 357470	CASILLA: 8814	TELÉX: - - -
SUCURSAL					

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

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. **39 013.687,10**

Período del balance
Del **1^o** de **ENERO** de 19 **90** Al **31** de **DICIEMBRE** de 19 **90**.

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ECON. PEDRO ZEVALLOS NAVARRO	9904148461	ECUATORIANO
Vicepresidente			
Gerente(s)	SR. LUIS VELASCO VITERI	1300640448	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	SR. SANTIAGO BAQUERIZO	COLON #4110	
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

NOMBRE(S) LUIS VELASCO VITERI	NACIONALIDAD ECUATORIANO	DIRECCION DOMICILIARIA LOS CEIBOS .AV PRINCIPAL
---	------------------------------------	---

Período del nombramiento: de 19..... a 19.....

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Categoría: _____ Visa: _____

No. Directivos: _____ No. Empleados: **2**

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

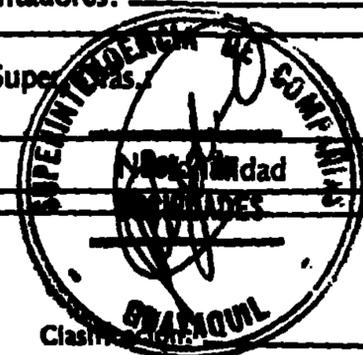
Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **ING. COM. CARLOS BADILLO ROMAN**

SAUCES 2 MZ. 48 VILLA #4 Nacionalidad: **ECUATORIANO**

Dirección y teléfono: _____ No. Reg. Colegio de Contadores: **19544**

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

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: **PEQUEÑA INDUSTRIA** No. **0637**

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

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		730.858,17
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		6.490.200,00
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		-
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		(251.069,86)
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		26.269.476,78
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		735.111,33
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		-
1126	Otros activos corrientes		-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			33.974.576,42
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	1.038.253,00	-
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito	-	-
1203	Construcciones en curso	-	-
1204	Edificios e instalaciones	6.766.733,37	1.755.734,96
1206	Maquinaria y equipo	4.400.000,00	-
1208	Muebles y enseres	469.260,00	80.389,95
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		
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	852.716,75	146.146,02
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	153.702,70	46.110,96
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			11.652.283,93
TOTAL DEL ACTIVO			45.626.860,35

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101 Proveedores en moneda nacional		20.500,00
2102 Proveedores en moneda extranjera		- . -
2103 Anticipos de clientes		8.120.000,00
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional		5.500.000,00
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		3.412.215,45
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía		926.394,00
2110 Impuesto a la renta por pagar		- . -
2111 Provisiones para prestaciones sociales		103.205,44
2112 Intereses vencidos y no pagados		696.392,00
2113 Impuestos retenidos por pagar		232.233,00
2114 Aportes al IESS por pagar		28.620,50
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		2.120.986,86
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz		
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)		111.250,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		21.271.797,25
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		14.780.000,00
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)		
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		14.780.000,00
TOTAL PASIVO		36.051.797,25
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		2.010.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS		
3201 Reserva legal		524.956,00
3202 Reservas facultativas		
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos		7.040.107,10
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		
TOTAL PATRIMONIO NETO		9.575.063,10
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		45.626.860,35

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 1.º de ENERO DE 1.990 al 31 de DICIEMBRE de 1990

50. VENTAS BRUTAS	
5001 En el país	234 473.510,00
5002 En el exterior	-
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	(660.737,80)
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	-
VENTAS NETAS	233 812.772,20
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)	
5101 Inventario inicial	-
5102 Compras de productos terminados en el país	210 606.084,00
5103 Compras de productos terminados en el exterior	-
5104 Menos: Inventario final	- 0 -
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	23 206.688,20
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluidos en costos	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	
5303 Comisiones a empleados y particulares	134.700,00
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes del departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios no incluidos en el costo	7 213.795,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	1 569.459,51
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	53.842,00
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	90.626,93
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	-
5406 Depreciación bienes, área administrativa	435.906,60
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	15.370,32
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	-
5409 Otros (Adjuntar detalle)	4 309.584,63
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	9 383.403,21
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	3 744.425,35
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	20.000,00
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)	516.978,59
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	6 175.956,45
5801 Participación de los trabajadores	926.394,00
5802 Impuesto a la Renta	1 312.391,00
UTILIDAD NETA	3 937.171,45

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 1991.

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

f.) CONTADOR

No. REG. 19544

He(mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi(nuestra) opinión razonable 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 INMOBILIARIA PIVESA S.A.	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE 9545-78
---	----------	---------------------------

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		9 946.355,83
6001 Capital	2 010.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas	- . -	
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	- . -	
6004 Reserva legal	524.956,00	
6005 Reserva facultativa	- . -	
6006 Otras reservas	- . -	
6007 Superávit de capital	7 411.399,83	
6008 Utilidades acumuladas		
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	(657.922,57)	
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:		286.629,84
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período	286.629,84	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		9 575.063,10

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		4 388.448,37
7001 Utilidad neta del ejercicio	3 937.171,45	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	435.906,60	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	15.370,32	
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:		8 292.215,45
7201 Dividendos pagados	3.412.215,45	
7202 Compra de activos fijos	4 400.000,00	
7203 Compra de Inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	480.000,00	
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)		3 903.767,08
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	12.702.779,17	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	16 606.546,25	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		3 903.767,08

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	7 411.399,83	
Más: revalorización de activos del período	286.629,84	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	(657.922,57)	
Saldo final	7 040.107,10	

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA PIVESA S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 9545-78
--	--------------------	----------------------------------

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

Del .1.º de .ENERO. DE/90. al .31.º de DICIEMBRE de 1990..

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS:	210.606,00		210.606,00
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	233.812,00		233.812,00
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		Administrativos		Técnicos		Obreros	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Obreros	
Ecuatorianos			2	135.000,00		-		-
Extranjeros								

15 o/o Participación									
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--


30 ABR 1991