

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO:

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.	SIGLAS: INEC. S.A.	R. U. C. 0990375690001	No. DE EXPEDIENTE: 9735-79
--	------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:			
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE y No.: Km. 4 1/2 vía Tanea Narengo	TELEFONO: 273751
SUCURSAL		CASILLA: 6424	TELEX:

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: **Mayo 31 del año 2.079**

Periodo del balance
Del **1er** 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	ANDRES BARREIRO VIVAS	89-01753823	Ecuatoriano
Vicepresidente	CARLOS ORTIZ GEORGE	09-02794312	Ecuatoriano
Gerente(s)	JATME SALINAS ZAMBRANO	09-0162312	Ecuatoriano
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	ELIA PTHOS S.	Camilo Destruga # 109
Suplentes		

3. COMITE DE VIGILANCIA	NOMBRES

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)

Nombre(s) **ECO. CARLOS ORTIZ GEORGE** Nacionalidad: **ECUATORIANO**
VICE-PRESIDENTE

Periodo de vigencia designación: de 19 **84** a 19 **89**

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVOS:	EMPLEADOS:	OBREROS:
	No. 3	No. 32	No. 30

COMPANIAS 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: **Victor Garcia Bautista**

General Gómez # 1201 Telef: **349948** Nacionalidad: **Ecuatoriano**
Dirección y teléfono

No. Reg. Colegio de Contadores: **0.8146**

Auditoría Externa: PAEZ & ASOCIADOS	SI ☒ NO ☐	No. Reg. Super. Cías.: SO. RUIZ # 07 Ecuatoriano
Nombre o Razón Social		Nacionalidad

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☒ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otras ☐

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. **0460** Fecha: **AGO/28/81** Periodo vigencia: _____

AFILIADA A LA CAMARA DE: **INDUSTRIAS DE GUAYAQUIL**

CREDITOS CON LA C. F. N.: SI ☐ NO ☒ Publicación último balance: 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)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		138.172,91
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		75'955.610,36
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		(676.714,43)
1108	Inventario materia prima		42'139.783,19
1109	Inventario productos en proceso		3'424.858,38
1110	Inventarios suministros y materiales		1'206.283,45
1111	Inventario productos terminados y mercaderías en almacén		66'989.990,20
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		12'219.857,16
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			201'397.841,22
12. ACTIVO FIJO			
	Valor de adquisición	Deprec. Acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	12'000.000,00	12'000.000,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	8'553.171,86	972.150,22
1206	Maquinaria y equipo	2'031.252,24	595.887,86
1208	Muebles y enseres	2'636.396,52	410.439,25
1210	Vehículos	645.954,55	306.295,31
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos	801.873,00	
REVALORIZACIONES			
	Valor de revalorización	Deprec. Acumulada	
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios e instalaciones	4'908.951,90	1'710.897,13
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	4'921.288,44	1'919.178,97
1226	Revalorización de otros activos fijos	4'313.340,28	1'422.726,13
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		
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 Cuentas entre compañías.		50'328.731,02
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			83'803.384,94
TOTAL DEL ACTIVO			285'201.226,16

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores en moneda nacional	4'179.956,34
2102 Proveedores en moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	140'607.311,84
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	1'647.978,44
2110 Impuesto a la renta por pagar	2'147.865,24
2111 Provisiones para prestaciones sociales	1'892.571,15
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	29'147.712,23
2114 Aportes al IESS por pagar	1'057.063,85
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)	14'962.656,42
TOTAL PASIVO CORRIENTE	195'643.115,51
PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	8'847.584,33
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios	18'529.794,95
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	4'288.591,81
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	31'665.971,09
TOTAL PASIVO	227'309.086,60
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL	
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	28'299.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal	2'033.747,38
3202 Reservas facultativas	
3203 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	
3302 Revalorización de otros activos fijos	9'447.139,63
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	10'921.573,27
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	2'190.679,28
TOTAL PATRIMONIO NETO	57'892.139,56
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	285'201.226,16

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

50. VENTAS BRUTAS	
5001 En el país	199'013.790,71
5002 En el exterior	118'330.511,80
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	(10'789.076,51)
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	306'555.226,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)	
5101 Inventario inicial	197'890.608,93
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	108'664.617,07
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluidos en costos	3'904.567,01
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	5'942.668,47
5303 Comisiones a empleados y particulares	16'183.391,64
5304 Publicidad y propaganda y promociones	6'488.669,67
5305 Depreciación bienes del departamento de ventas	922.881,63
5306 Otros (Adjuntar detalle)	24'940.189,78
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios no incluidos en el costo	4'107.081,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	5'321.402,59
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	
5405 Contribuciones a la seguridad social	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización de patentes por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	201.034,35
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	42'652.730,93
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	24'522.849,75
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	15.940,00
56. INGRESOS NO OPERACIONALES	
5601 Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	
5602 Subsidios recibidos Intereses sobre ventas a crédito	6'618.477,90
5603 Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo	
5604 Dividendos en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	10'129.043,89
5606 Otros (Adjuntar detalle)	6'553.363,12
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdidas por depreciación de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	26'018.836,81
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	4'409.466,32
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabajo Imp. Renta	10'986.522,96
5801 Participación de los trabajadores	1'647.978,44
5802 Impuesto a la renta	2'147.865,24
UTILIDAD NETA	7'190.679,28

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por el Consejo de Administración, en sesión de 20 de Agosto/88.

de 19 de 1988 INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S. A.

El Gerente *Acuña*

El Contador *[Firma]* No. Reg. D. 8146....

He(mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi(nuestro) 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 NACIONAL ECUATORIANA	C.I.U.	No. EXPEDIENTE 9735-79
---	--------	---------------------------

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		45'847,567,02
6001 Capital	28'299.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	1'314.679,45	
6005 Reserva facultativa		
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	4'593.246,37	
6008 Utilidades acumuladas	11'640.641,20	
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:		12'044,572,54
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	7'190.679,28	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período	4'853.893,26	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		57'892,139,56

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		70'555.414,00
7001 Utilidad neta del ejercicio	7'190.679,28	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	3'869.169,08	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	1'884.326,00	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes	12'689.027,00	
7006 Incremento de pasivos de largo plazo Disminución Ctas. entre Ctas	39'349.252,00	
7007 Aumento de capital social - Reserva Legal	719.067,00	
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009 Otros ajustes o aumentos	4'853.893,26	
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:		183'444.825,00
7201 Dividendos pagados - Disminución Ctas x Cobrar Accionistas	363.657,00	
7202 Compra de activos fijos	7'822.000,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	158'719.211,00	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio ASIGNACION UTILIDADES AÑO 1986	719.067,00	
7208 Otros Disminución Intereses Ventas a Crédito	15'820.046,00	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		(112'889.411)
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	5'754.725,00	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	(118'644.136,00)	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		(112'889.411)

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	2'033.747,38	
Reservas facultativas		
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas	18'112.252,55	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	1'314.679,45	
Más: Asignación del año	719.067,93	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	2'033.747,38	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	4'593.246,37	
Más: revalorización de activos del período	4'853.893,26	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	9'447.139,63	
Saldo final		

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: _____ No. EXPEDIENTE: _____

SIGLAS: _____ C. I. I. U. _____

R. U. C. _____ FECHA: _____

[illegible]

ANEXO 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.		9735*-79

VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS (EN MILES DE SUQUES)

Del 1º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 19 87.

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS :			
10.0 Materia Prima	6'067.699,14	210'607.682,79	216'675.381,93
10.1 Mercaderías	27'656.359,40		27'656.359,40
10.2 Maquinaria y Equipo	14.000,00	619.798,79	633.798,79
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	823.845,71	868.637,00	1'692.482,71
30.1 Productos Terminados	189'037.787,29	115'824.956,00	304'862.743,29
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 SUQUES)

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S							
	Directivos		Administrativo		Técnicos		Obreros	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes	Ocasionales
Ecuatorianos	3	1'575.000	18	3'216.585	9	1'609.376	30	5'673.374
Extranjeros	-	---	04	4'736.991	2	687.514	-	---

15 o/o Participación	3	70.247	22	449.520	11	353.632	30	774.580
----------------------	---	--------	----	---------	----	---------	----	---------