

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

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: <b>INMOBILIARIA "Z.A.S.A." S.A.</b>	SIGLAS:	R.U.C. : <b>0990363870001</b>	No. DE EXPEDIENTE: <b>9787-79</b>
---	---------	----------------------------------	--------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: **PREDIOS URBANOS**

PRINCIPAL	CIUDAD: <b>GUAYAQUIL</b>	CALLE Y No.: <b>AGUIRRE No.933</b>	TELEFONO:	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: **50 AÑOS**

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR \$/ 20'972.270,48

Período del balance  
Del ... 1º de ... **ENERO** ..... de 19 **89**.. Al 31... de ... **DESIEMBRE**..... de 19 **89**.

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE
Presidente	<b>ANGEL ZURITA NIETO</b>	
Vicepresidente		
Gerente(s)	<b>ANGEL ZURITA ALBAN</b>	<b>0902975291 ECUATORIANO</b>
Directores o vocales principales		
Directores o vocales suplentes		
<b>COMISARIOS</b>		
Principales	<b>ING. ALFREDO BARREZUELA</b>	<b>DIRECCION Y TELEFONO CDLA. ALBORADA ETAPA 12</b>
Suplentes		
<b>3. COMITE DE VIGILANCIA</b>		

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

NOMBRE(S) <b>ANGEL ZURITA NIETO</b>	NACIONALIDAD <b>EQUATORIANA</b>	DIRECCION DOMICILIARIA <b>AGUIRRE No.933</b>
--	------------------------------------	---

Período del nombramiento: de 19 **86**.. a 19 **91**..

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

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Categoría: \_\_\_\_\_ Visa: \_\_\_\_\_

**PERSONAL OCUPADO**  
No. Directivos: **2** No. Empleados: **1**

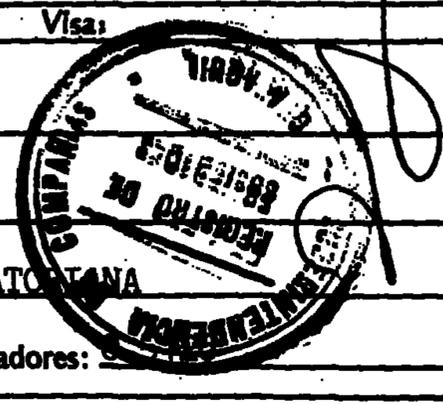
**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:**

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **PRICILA NARANJO VILLALOBOS**  
**CDLA. J.T.MARENGO Mz.I V.#10**  
Dirección y teléfono

Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
No. Reg. Colegio de Contadores: \_\_\_\_\_

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:** \_\_\_\_\_ 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		123.146,02
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		1'746.518,88
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		1.422,80
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>1'871.087,70</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1201	Terrenos y mejoras	1'471.500,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	4'871.876,50	466.547,13
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	140.241,40	76.025,66
1210	Vehículos	500.000,00	208.333,33
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos	734.343,76	693.583,38
	<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos	6'938.968,88	
1222	Revalorización de edificios	19'989.450,00	2'879.992,49
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos	2'396.031,23	1'170.612,01
<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	241.439,82	208.405,50
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>31'580.352,09</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>33'451.439,79</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>		
2101 Proveedores en moneda nacional		1'043.806,49
2102 Proveedores en moneda extranjera		
2103 Anticipos de clientes		
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional		141.028,29
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		366,75
2111 Provisiones para prestaciones sociales		44.250,00
2112 Intereses vencidos y no pagados		
2113 Impuestos retenidos por pagar		3.120,00
2114 Aportes al IESS por pagar		7.420,00
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) Garantías por Arriendos		252.000,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1'491.991,53</b>
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>		
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional		3'542.739,93
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera		
2203 Préstamos de accionistas o socios		
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		5'312.386,12
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>8'855.126,05</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>10'347.117,58</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL</b>		
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		1'300.000,00
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		18.518,71
3202 Reservas facultativas		46.785,27
3203 Otras reservas		
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos		21'095.945,92
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávits		
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		(342.165,30)
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		(1'015.762,39)
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		23'000.322,21
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>23'000.322,21</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>33'451.439,79</b>



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

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

Correspondiente al período del ... de Enero ..... al 31 de Diciembre ..... de 1989.....

<b>50. VENTAS BRUTAS ALQUILERES</b>	<b>3'516.000,00</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>3'516.000,00</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>3'516.000,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>	
5301 Sueldos y salarios no incluidos 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 incluidos en el costo	778.000,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	297.016,00
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	394.869,61
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	626.194,86
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	638.522,43
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. 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) Int., Comis., Gtos. Legales, Gtos. Comunes.	1'866.159,49
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	<b>4'600.762,39</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501 Intereses y comisiones	
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)	70.000,00
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. a la Renta</b>	<b>(1'014.762,39)</b>
5801 Participación de los trabajadores	
5802 Impuesto a la Renta	
<b>UTILIDAD NETA</b>	

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

..... de 19.....

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

f.) COMISARIO

No. REG. 05126

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA "Z.A.S.A." S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 9787-79
---	-------------	---------------------------

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		11'219.086,39
6001 Capital	3'300.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	18.518,71	
6005 Reserva facultativa	46.785,27	
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	8'195.947,71	
6008 Utilidades acumuladas		
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	(342.165,30)	
<b>61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO.</b>		
<b>62. 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		
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		11'885.235,82
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(1'014.762,39)	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período	12'899.998,21	
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>23'104.322,21</b>

**7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**

<b>70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		4'210.282,80
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	638.522,43	
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	3'567.491,97	
7007 Aumento de capital social		
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)	4.268,40	
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		
<b>72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:</b>		1'014.762,39
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio	1'014.762,39	
7208 Otros		
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)</b>		<b>3'195.520,41</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>(2'817.847,04)</b>	
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>377.673,37</b>	
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>3'195.520,41</b>

**DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:**

Reserva legal		
Reservas facultativas		
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial	18.518,71	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	18.518,71	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial	8'195.947,71	
Más: revalorización de activos del período	12'899.998,21	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	21'095.945,92	





**A N E X O 1**

<b>DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO</b>	<b>C. I. I. U.</b>	<b>No. EXPEDIENTE</b>
INMOBILIARIA "Z.A.S.A." S.A.		9787-79

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

Del .1. de .ENERO. al .31. de .DICIEMBRE. de 1989.

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS:</b>			
10.0 Materia Prima	SIN MOVIMIENTO OPERACIONAL		
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA:</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS:</b>			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA:</b>			
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	Permanentes No.	Ocasionales No.
Ecuatorianos								
Extranjeros								
15 o/o Participación								

