

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1984

| | | | | |
|--|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. | | Siglas: | R.U.C. 0990388725001 | No. Expediente: 19024 -79 |
| PRINCIPAL | Ciudad: Guayaquil | Calle y No. Chile 214 | Teléfono: 511080 | Casilla: 608 |
| SUCURSALES | | | | |

Período del Balance:
De: **1º** de **enero** de 19 **84**. Al **31** de **diciembre** de 19 **84**.

| NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio) | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1. ADMINISTRADORES | NOMBRES | No. PASAPORTE | NACIONALIDAD |
| Presidente | Víctor Miraglia Paredes | 090185746 | italiano |
| Vicepresidente | Vittorio Miraglia Orabona | 0902574276 | ecuatoriano |
| Gerente (s) | | | |
| Directores o vocales principales | | | |
| Directores o vocales suplentes | | | |
| 2. COMISARIOS | NOMBRES | DIRECCION Y TELEFONO | |
| Principal | William Reyes Zambrano | Calle Destruje 2519 y G. Lara | |
| Suplente | | | |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | |

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s) **Vittorio Miraglia Orabona** Nacionalidad: **ecuatoriano**

Cargo (s) **Gerente**

Fecha de nombramiento _____ Período: _____

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA
Rentas de predios urbanos

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR

Nosmbre (s) _____ Nacionalidad _____

Cargo (s) o designación (es) _____ Carnet de domiciliación No. _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE

Denominación de la persona jurídica: **Clemente Reyes Mite** Nacionalidad: **ecuatoriano**

Nombres y apellidos (persona natural) _____ DIRECCION: **Tulcán 1217**

Tiene Auditoría Externa SI NO

Nombre o denominación _____ Dirección _____

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:
LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra Clasificación: _____

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha _____ Plazo: _____

AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ No. _____

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

Fojas útiles.- CERTIFICO.

9 ABR. 1985
EL SECRETARIO

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE diciembre DE 1984

| 1. ACTIVO | | | |
|---|---|-----------------------------|--------------------------|
| 11. CORRIENTE | | | 553.249,75 |
| 1101 | Caja y Bancos | | |
| 1102 | Inversiones temporales | | |
| 1103 | Cuentas por cobrar clientes | | |
| 1104 | Documentos por cobrar clientes | | |
| 1105 | Documentos descontados | | |
| 1106 | Menos: Provision cuentas de dudoso cobro | | |
| 1107 | Inventario materia prima | | |
| 1108 | Inventario productos en proceso | | |
| 1109 | Inventario productos terminados | | |
| 1110 | Inventario suministros y materiales | | |
| 1111 | Inventario mercaderías en almacén | | |
| 1112 | Semovientes para venta | | |
| 1113 | Sementeras | | |
| 1114 | Lotes de terrenos y otros inmuebles para la venta | | |
| 1115 | Obras en ejecución | | |
| 1116 | Mercaderías en tránsito | | |
| 1117 | Menos: Provisión baja inventarios | | |
| 1118 | Ingresos acumulados por cobrar | | |
| 1119 | Depósitos previos | | |
| 1120 | Préstamos a ejecutivos y trabajadores | | |
| 1121 | Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas | | |
| 1122 | Pagos anticipados a proveedores | | |
| 1123 | Pagos anticipados de impuestos y seguros | | 36.002,88 |
| 1124 | Pagos anticipados de intereses | | |
| 1125 | Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas | | |
| 1126 | Accesorios de oficina en existencia | | |
| 1127 | Otros pagos anticipados (adjuntar detalle) | | |
| 1128 | Otros activos corrientes (adjuntar detalle) | | |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | | 589.252,63 |
| 12. ACTIVO FIJO | | Valor de adquisición | Deprec. acumulada |
| 1201 | Terrenos y mejoras | 860.000,00 | |
| 1202 | Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito | | |
| 1203 | Construcciones en curso | | |
| 1204 | Edificios e instalaciones | 3.440.000,00 | 365.500,00 |
| 1206 | Maquinaria y equipo | | |
| 1208 | Muebles y enseres | | |
| 1210 | Vehículos | | |
| 1212 | Mejoras en locales arrendados | | |
| 1214 | Semovientes | | |
| 1216 | Plantaciones | | |
| 1218 | Otros activos fijos (adjuntar detalle) | | |
| | REVALORIZACIONES | Valor de Revalúo | Deprec. acumulada |
| 1220 | Revalorización de terrenos | 594.620,00 | |
| 1222 | Revalorización de edificios | 2.378.480,00 | 134.459,50 |
| 1224 | Revalorización de maquinaria y equipo | | |
| 1226 | Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.) | | |
| TOTAL ACTIVO FIJO | | | 3.074.500,00 |
| 13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO | | | |
| 1301 | Cuentas y documentos por cobrar clientes | | |
| 1302 | Préstamos a ejecutivos y trabajadores | | |
| 1303 | Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas | | |
| 1304 | Bonos, obligaciones, cédulas | | |
| 1305 | Acciones o participaciones en compañías relacionadas | | |
| 1306 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| 14. ACTIVOS INTANGIBLES | | Valor de adquisición | Amort. acumulada |
| 1401 | Patentes y marcas | | |
| 1403 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| 15. PAGOS DIFERIDOS | | Valor inicial | Amort. acumulada |
| 1501 | Gastos de organización y reorganización | | |
| 1503 | Gastos de investigación y desarrollo | | |
| 1505 | Pagos anticipados a largo plazo | | |
| 1507 | Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384) | | |
| 1508 | Comisión de riesgo cambiario | | |
| 1509 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| 16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| 1601 | Propiedades y otros activos fijos no utilizados | | |
| 1602 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | | 6.773.140,50 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | | 7.362.393,13 |

| | | |
|---|--|---------------------|
| 2. PASIVO | | |
| 21. PASIVOS CORRIENTES | | |
| 2101 | Proveedores en el país | |
| 2102 | Proveedores en el exterior | |
| 2103 | Anticipos de clientes | |
| 2104 | Bancos privados moneda nacional | |
| 2105 | Bancos privados moneda extranjera | |
| 2106 | Otras instituciones financieras privadas moneda nacional | |
| 2107 | Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera | |
| 2108 | Instituciones de crédito público moneda nacional | |
| 2109 | Instituciones de crédito público moneda extranjera | |
| 2110 | Dividendos por pagar a accionistas o socios | |
| 2111 | 15o/o para trabajadores | 37.458,88 |
| 2112 | Impuesto a la Renta por pagar | 39.458,88 |
| 2113 | Sueldos acumulados por pagar | |
| 2114 | Intereses acumulados por pagar | |
| 2115 | Impuestos retenidos por pagar | |
| 2116 | Seguro Social por pagar | |
| 2117 | Acreedores diversos | |
| 2118 | Parte corriente del pasivo a largo plazo | |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 39.458,88 |
| 22. PASIVOS NO CORRIENTES | | |
| 2201 | Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.) | |
| 2202 | Acreedores hipotecarios y prendarios | |
| 2203 | Impuestos diferidos por pagar | |
| 2204 | Previsión para indemnizaciones | |
| 2205 | Préstamos de accionistas o socios | 3.701.000,00 |
| 2206 | Depósitos por cuentas en participación | |
| 2207 | Aportes de accionistas o socios para capitalización futura | |
| 2208 | Préstamos de la casa matriz | |
| 2209 | Préstamos de compañías relacionadas | |
| 2210 | Arrendamiento financiero por pagar | |
| 2211 | Otros (adjuntar detalle) | |
| 23. PASIVOS DIFERIDOS | | |
| 2301 | Utilidades por realizar en ventas a plazos | |
| 2302 | Prima en venta de obligaciones emitidas | |
| 2303 | Cobros anticipados a más de un año | |
| 2304 | Otros (adjuntar detalle) | |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | 3.701.000,00 |
| TOTAL PASIVO | | 3.740.458,88 |
| 3. PATRIMONIO NETO | | |
| 31. CAPITAL SOCIAL | | |
| 3101 | Acciones o aportaciones de compañías nacionales | 500.000,00 |
| 3102 | Capital asignado a sucursales extranjeras | |
| 3103 | Menos: Acciones propias adquiridas | |
| 3104 | Menos: Capital suscrito no pagado | |
| 32. SUPERAVIT DE CAPITAL | | |
| 3201 | Revalorización de terrenos | 594.620,00 |
| 3202 | Revalorización de otros activos fijos edificio | 2.304.152,50 |
| 3203 | Donaciones y subsidios recibidos | |
| 3204 | Otros (adjuntar detalle) | |
| 33. RESERVAS | | |
| 3301 | Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.) | 42.070,92 |
| 3302 | Reserva estatutaria | |
| 3303 | Reserva facultativa | 285.588,72 |
| 34. RESULTADOS | | |
| 3401 | Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores | 230.832,60 |
| 3402 | Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | 126.394,71 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 3.621.934,25 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 7.362.393,13 |

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------|------|--|
| 4. CUENTAS DE ORDEN | | | |
| 40. DEUDORAS | 41. ACREEDORAS | | |
| 4001 | Avaes otorgados | 4101 | Responsabilidades por avales otorgados |
| 4002 | Mercaderías en consignación | 4102 | Consignaciones recibidas |
| 4003 | Documentos al cobro | 4103 | Cobro de documentos |
| 4004 | Otras garantías | 4104 | Responsabilidades por otras garantías |

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del **1º** de **enero 1984** al **31** de **diciembre** de 198**4**

| | | |
|---|--|-------------------|
| 50. VENTAS BRUTAS | | 440.000,00 |
| 5001 En el país | | |
| 5002 En el exterior | | |
| 5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas | | |
| 5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos | | |
| VENTAS NETAS | | |
| 51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.) | | |
| 5101 Inventario inicial | | |
| 5102 Compras | | |
| 5103 Menos: Inventario final | | |
| 52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.) | | |
| 5201 Materias primas: | | |
| 5202 Inventario inicial | | |
| 5203 Más: Compras | | |
| 5204 Menos: Inventario final | | |
| 5205 Mano de obra directa | | |
| 5206 Gastos de fabricación: | | |
| 5207 Depreciación maquinaria y equipos | | |
| 5208 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica | | |
| 5209 Mano de obra indirecta | | |
| 5210 Suministros y Materiales | | |
| 5211 Seguros sobre inventarios y edificios fábrica | | |
| 5212 Aportes IESS y beneficios sociales | | |
| 5213 Mantención y reparaciones | | |
| 5214 Impuestos a la producción y otros | | |
| 5215 Fuerza motriz, agua, teléfono | | |
| 5216 Otros gastos de fabricación (adjuntar detalle) | | |
| 5217 Inventario inicial de productos en proceso | | |
| 5218 Menos: Inventario final de productos en proceso | | |
| 5219 Inventario inicial de productos terminados | | |
| 5220 Menos: Inventario final de productos terminados | | |
| 5221 Otros costos de ventas | | |
| UTILIDAD BRUTA | | |
| 53. GASTOS DE VENTAS | | |
| 5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos) | | |
| 5302 Comisiones a empleados y particulares | | |
| 5303 Publicidad y propaganda | | |
| 5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas | | |
| 5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) | | |
| 5306 Otros | | |
| 54. GASTOS ADMINISTRATIVOS | | 274.205,41 |
| 5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos) | | |
| 5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) | | |
| 5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos) | | 3.830,84 |
| 5404 Amortización de intangibles y diferidos cuotas sociales | | 7.200,00 |
| 5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos) | | 109.301,46 |
| 5406 Contribución Superintendencia de Compañías | | 7.715,11 |
| 5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo Depreciaciones | | 146.132,00 |
| 5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios | | |
| 5409 Otros | | 27,00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION | | 165.793,59 |
| 55. GASTOS FINANCIEROS | | |
| 5501 Intereses, comisiones | | |
| 5502 Otros gastos financieros | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO | | 165.793,59 |
| 56. INGRESOS NO OPERACIONALES | | |
| 5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas) | | |
| 5602 Subsidios recibidos | | |
| 5603 Venta de activos fijos | | |
| 5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo | | |
| 5605 Ganancias en cambios | | |
| 5606 Otros | | |
| 57. GASTOS NO OPERACIONALES | | |
| 5701 Pérdida en venta de activos | | |
| 5702 Pérdidas por diferencia de Cambios | | |
| 5703 Otros gastos (adjuntar detalle) | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de: | | 165.793,59 |
| 15o/o para trabajadores | | |
| Impuesto a la Renta | | 39.458,88 |
| 5801 UTILIDAD NETA | | 126.334,71 |

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo.

[Firma]
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

[Firma]
EL CONTADOR
Reg No. 68

Hemos revisado los estados financieros y de Resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión exponen razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados.

Guil, 24 de abril 1985

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

| | | |
|---|-------------|------------------|
| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : | C. I. I. U. | No. EXPEDIENTE |
| INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. | | 19024 -79 |

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

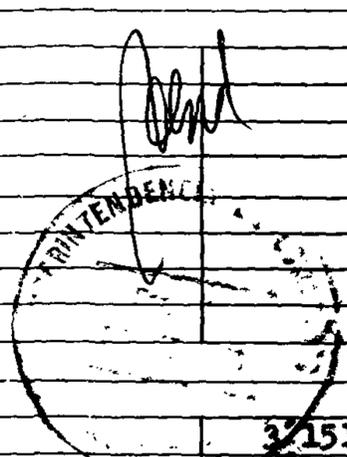
| | | |
|--|---------------|----------------------|
| 60. PATRIMONIO INICIAL: | | 3° 376.675,54 |
| 6001 Capital social | 500.000,00 | |
| 6002 Menos: Acciones propias adquiridas | | |
| 6003 Menos: Capital suscrito no pagado | | |
| 6004 Reserva Legal | 25.923,81 | |
| 6005 Otras Reservas | 178.694,87 | |
| 6006 Superávit de capital | 2° 779.848,50 | |
| 6007 Utilidades retenidas | 123.040,96 | |
| 6008 Menos: Pérdidas acumuladas | 230.832,60 | |
| 61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO | | • |
| 62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE: | | |
| 6201 Reserva Legal | • | |
| 6202 Otras reservas | • | |
| 6203 Superávit por revalorización | • | |
| 6204 Utilidades retenidas | • | |
| 63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR: | | 245.258,71 |
| 6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio | 126.334,71 | |
| 6302 Menos: dividendos | • | |
| 6303 Más: superávit de capital del período | 118.924,00 | |
| 64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS: | | |
| 6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores | | |
| 6402 Menos: impuestos glosas fiscales | | |
| TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO | | 3° 621.934,25 |

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

| | | |
|---|---------------|--|
| Reserva Legal | 16.147,11 | |
| Otras reservas | 106.893,85 | |
| Dividendos | • | |
| Amortización de pérdidas | • | |
| Utilidades retenidas | • | |
| RESERVA LEGAL: | | |
| Reserva inicial | 25.923,81 | |
| Más: Asignación del año | 16.147,11 | |
| Menos: Utilización en el año | • | |
| Saldo final | 42.070,92 | |
| SUPERAVIT POR REVALORIZACION: | | |
| Superávit por revalorización inicial | 2° 779.848,50 | |
| Más: Revalorización de activos del período | 118.924,00 | |
| Menos: Capitalización o absorción de pérdidas | • | |
| Saldo final. | 2° 898.772,50 | |

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

| | | |
|---|----------------------|-------------------|
| A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO: | | 272.466,71 |
| 7001 Utilidad neta del ejercicio | 126.334,71 | |
| Más: | • | |
| 7002 Cargos por depreciación | 146.132,00 | |
| 7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos | • | |
| 7004 Pérdida en venta de activos | • | |
| Menos: | | |
| 7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias | • | |
| 7006 Utilidad en venta de activos | • | |
| TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES | | |
| OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO | | |
| 7101 Venta de Activos fijos | • | |
| 7102 Incremento de pasivos a largo plazo | • | |
| 7103 Aumento de capital social | • | |
| 7104 Incremento del superávit de capital | • | |
| 7105 Incremento de aportes para capitalización | • | |
| 7106 Otros. | • | |
| TOTAL OTRAS FUENTES | | 272.466,71 |
| B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO | | |
| 7201 Dividendos pagados | • | |
| 7202 Compra de activos fijos | • | |
| 7203 Compra de inversiones permanentes | • | |
| 7204 Disminución de pasivo a largo plazo | • | |
| 7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos | • | |
| 7206 Ajustes a períodos anteriores | • | |
| 7207 Pérdida del ejercicio | • | |
| 7208 Otros | • | |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B) | | 272.466,71 |
| CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO | 3° 151.206,25 | |
| MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO | 3° 423.672,96 | |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO | 272.466,71 | |



| | | |
|--|----------|-----------------|
| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO | C.I.I.U. | No. EXPEDIENTE |
| INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. | | 19024-79 |

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

PERIODO: De **1º enero** a **31** de **diciembre** de 198**4**

| CONCEPTO | PROCEDENCIA | | TOTAL |
|----------------------------------|-------------------|------------|-------------------|
| | NACIONAL | EXTRANJERA | |
| 10. COMPRAS | | | |
| 10.0 Materia Prima | | | |
| 10.1 Mercadería | | | |
| 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 | | | |
| 30.2 Donaciones Recibidas | | | |
| 40. COBROS POR TECNOLOGIA | | | |
| 40.1 Patentes y Marcas | | | |
| 40.2 Asistencia Técnica | | | |
| 40.3 Otros | 440.000,00 | | 440.000,00 |

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

| PROCEDENCIA | EMPLEADOS | | | OBREROS | SALIDAS Voluntarias y/o despidos |
|--------------------------|------------|----------------|---------|---------|--|
| | Directivos | Administrativo | Técnico | | |
| Nacional No.- | | 1 | | | |
| Remuneración S/. | | • | | | |
| Extranjera No.- | | 1 | | | |
| Remuneración S/. | | • | | | |
| 15 o/o Participación S/. | | • | | | |

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿Tiene Proyectos de Inversión para el Próximo Año? SI NO

Monto de la Inversión Programada: S/. _____

Construcciones S/. _____

Maquinaria y equipo S/. _____

Financiamiento: Recursos Propios _____ o/o Prestados _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión Racionalización Reposición