

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto: <u>P.V.S.</u>		SIGLAS: <u>P.V.S.</u>	R.U.C. <u>0990484732001</u>	No. EXPEDIENTE <u>19141-80</u>
PRINCIPAL	CIUDAD: <u>Guayaquil</u>	CALLE Y No.: <u>Aguirre # 433 y Chile</u>	TELEFONO: <u>312888</u>	CASILLA: CABLE:
SUCURSALES				

Período del Balance: Del: 1 de Enero de 19 85; Al 31 de Diciembre de 1985 Fecha de Vencimiento Plazo:

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Ing. Alfredo Gregor Delgado	09-02243815	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Ing. Antonio Patiño Gómez	09-03984516	Ecuatoriana
Directores o vocales principales	Ing. Alfredo Gregor Delgado	09-02243815	ecuatoriana
	Ing. Antonio Patiño Gómez	09-03984516	Ecuatoriana
	Arq. Vladimir Barreza	0902282219	Ecuatoriana
	Sr. José Alvarado Molina	09-00623695	Ecuatoriana
Directores o vocales suplentes	Abog. Víctor Hugo Sicouret	090054078-2	Ecuatoriana
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Ing. Nestor Martínez Reliche	Rumichaca 208 y Manuel Galecio	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL O DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre (s) Ing. Antonio Patiño Gómez Nacionalidad: Ecuatoriana
 Cargo (s) Gerente General
 Fecha de nombramiento: _____ Período: _____
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:
Urbanización y Promoción de Tierras

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR
 Nombre (s) _____ Nacionalidad: _____
 Cargo(s) o designación (es) _____ Carnet de domiciliación No. _____

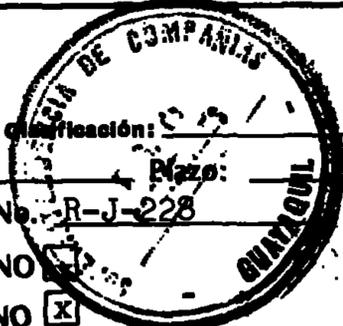
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Denominación de la persona jurídica: Ernesto Lázaro Mariscal Nacionalidad: Ecuatoriana
 Nombres y apellidos (persona natural) _____
 DIRECCION: Urb. Guayacanes Mz. 204 Villa 9
 Tiene Auditoría Externa SI NO

Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación Costo de reposición

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:
 LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____
 AFILIACIÓN A LA CAMARA DE: Construcción No. R-J-228
 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 _____

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

dos útiles.-CERTIFICO.

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE Diciembre DE 1985)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		16'619.173
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
1104	Documentos por cobrar clientes		99'198.402
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza		
1107	Inventario materia prima		
1108	Inventario productos en proceso		115'536.385
1109	Inventario productos terminados		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventarios mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para la venta		
1113	Sementeras de ciclo corto		
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles		
1115	Obras en ejecución		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		734.438
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			232'088.398
12. ACTIVO FIJO			
1201	Terrenos y Mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	371.400	125.096
1206	Maquinaria y equipo	1'135.539	325.075
1208	Muebles y enseres	1'446.476	508.555
1210	Muebles Decoración	595.717	198.560
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)		
REVALORIZACIONES		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización otros activos fijos (adj.det.)	6'329.933	2'805.159
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		41'370.208
1302	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1303	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas moneda nacional		
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas moneda extranjera		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas Depósitos en Garantía		293.589
14. ACTIVOS INTANGIBLES			
1401	Patentes y marcas	Valor de adquisición	Amort. acumulada
1403	Otros (adjuntar detalle)		
15. ACTIVOS DIFERIDOS			
1501	Gastos de organización y reorganización	Valor inicial	Amort. acumulada
1503	Gastos de investigación y desarrollo	30.000	15.000
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional	3'713.952	2'971.162
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.		
1507	Pérdidas por diferencia de cambio	13'464.475	336.612
1508	Comisión de riesgo cambiario otros		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Inv.Prod.en Proc.Largo Plazo		105'570.007
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)		
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			167'756.077
TOTAL DEL ACTIVO			399'844.475

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	188'376.116
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	6'155.075
2104	Bancos privados moneda nacional	128'530.195
2105	Bancos privados moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	
2107	Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera	2'400.000
2108	Instituciones de crédito público moneda nacional	
2109	Instituciones de crédito público moneda extranjera	
2110	Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2111	15 o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la renta por pagar	
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		225'444.386
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	93'200.265
2203	Documentos por pagar moneda extranjera	
2204	Impuestos diferidos por pagar	
2205	Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales	
2206	Préstamos de accionistas o socios	
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)	68'614.505
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		161'814.770
TOTAL PASIVO		387'256.156
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	20'000.000
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVITS		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	2'234.269
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	967.222
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(7'500.151)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(3'113.021)
TOTAL PATRIMONIO NETO		12'588.319
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		399'844.475

4. CUENTAS DE ORDEN			
40. DEUDORAS		41. ACREEDORAS	
4001	Avales 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 ...1..... de ...Enero..... al ...31..... de ...Diciembre..... de 1985.....

50. VENTAS BRUTAS		
5001 En el país	240'917.235	
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas	4'758.700	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		236'158.535
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la C(a.))		
5101 Inventario Inicial		
5102 Compras		
5103 Menos: Inventario final		
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la C(a.))		155'844.626
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, equipos y edif. fábrica		
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 Mantenimiento 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	155'844.626	
UTILIDAD BRUTA		80'313.909
53. GASTOS DE VENTAS		6'580.314
5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		
5302 Comisiones a empleados y particulares		
5303 Publicidad y propaganda	4'050.016	
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5306 Otros	2'530.298	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		18'785.984
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)	295.316	
5404 Amortización de inmuebles y edificios Gtos. Const. -Gtos. Preop.	745.790	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)		
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408 Otros	17'744.878	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		54'947.611
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		11'571.889
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	11'571.889	
57. GASTOS NO OPERACIONALES		69'632.521
5701 Pérdida en venta de activos		
5702 Pérdidas por diferencia de cambios		
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)	69'632.521	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		(3'113.021)
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
5801 PERDIDA NETA		(3'113.021)

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

[Firma]
EL GERENTE (PRESTANTE LEGAL)

[Firma]
EL CONTADOR, R.M. No. 12850

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.

[Firma]

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO P.V.S. PROMOTORA DE VIVIENDAS Y SOLARES S.A.	C.I.U.	No. EXPEDIENTE: 19141-80
---	--------	-----------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	PATRIMONIO INICIAL:		(41'502.033)
6001	Capital Social	2'000.000	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal		
6005	Otras Reservas		
6006	Superávit de capital	1'111.187	
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	(44'613.220)	
61.	AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62.	Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		54'090.352
6201	Reserva Legal		
6202	Otras reservas	16'888.813	
6203	Superávit por revalorización		
6204	Utilidades retenidas PERDIDAS ACUMULADAS	38'080.291	
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	(3'113.021)	
6302	Menos: dividendos		
6303	Más: superávit de capital del período	2'234.269	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402	Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO			12'588.319

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		126.932	
Otras reservas		840.290	
Dividendos			
Amortización de pérdidas			
Utilidades retenidas			
RESERVA LEGAL :			
Reserva inicial		126.932	
Más: Asignación del año			
Menos: Utilización en el año			
Saldo final		126.932	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:			
Superávit por revalorización inicial		1'111.187	
Más: Revalorización de activos del período		1'123.082	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas			
Saldo final		2'234.269	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		82'804.856
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	354.948	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	745.790	
7004	Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
	Menos:		
7005	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006	Utilidad en venta de activos		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL			
7101	Venta de Activos Fijos ABSORCION DE PERDIDAS	37'525.275	
7102	Incremento de pasivos a largo plazo	21'678.943	
7103	Aumento de capital social	18'000.000	
7104	Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105	Incremento de aportes para capitalización		
7106	Otros	4'499.900	86'220.568
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO			
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra INVENTARIOS INVENTARIOS	69'857.115	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos	13'129.863	
7206	Reducción del capital social		
7207	Pérdida del ejercicio	3'113.021	
7208	Otros	122.569	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)			
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		6'647.012	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		10'062.724	3'415.712
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO			

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.U.U.	No. DE EXPEDIENTE

(Continúa)

CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO

ENDEUDAMIENTO EXTERNO			
Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
TOTAL			

INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
Período de gracia	Amortización		Trimestral ()	Semestral ()		

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES

Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
TOTAL			

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS? SÍ NO

* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.

NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.