

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1986

Denominación de la compañía según su estatuto: INDUSTRIAL INMOBILIARIA CHEPEVAL S.A.		SIGLAS: CHEPEVAL	R.U.C. 0990140286001	No. EXPEDIENTE 20711-74
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: Av. J. Tanca Marengo KM. 3,5	TELEFONO: 272600	CABLE: CHEPEVAL
SUCURSALES				

Período del Balance: Del: 1° de **ENERO** de 1985; 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	Sr. Sergio E. Pérez Valdez	09-00717307	Ecuatoriana
Vicepresidente	Sr. Enrique Baquerizo Valenzuela	09-0335263	"
Gerente (s)	Ing. Com. Miguel Caicedo Cedeno	13-00621602	"
	Sr. John Gómez Ycaza	09-00819194	"
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Sr. Juan Moran Vera		
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre(s) **Ing. Com. Miguel Caicedo Cedeno** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
 Cargo (s) _____
 Fecha de nombramiento: **Marzo 23 de 1983** Período: **3 años**
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:
Administración de Bienes Muebles y Comercialización de Productos Importados

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: **Héctor Gilces Quiroz** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
 Nombres y apellidos (persona natural) _____ Nacionalidad _____
 DIRECCION: _____

Tiene Auditoría Externa SI NO
Deloitte Haskings & Sells **Tulcan #803 y 9 de Octubre**
 Nombre o denominación _____ Nacionalidad _____

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 Clasificación: _____
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Plazo: _____
 AFILIACION A LA CAMARA DE: **Comercio**
 TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL SI NO
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO

Recibido hoy día _____ de _____ de 1985 a las _____
 de la _____ con _____ anexos constantes en: _____
 fojas útiles.-CERTIFICO.-

EXEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



EL SECRETARIO

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		4'831.451
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		1'777.258
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		27'714.578
1103	Cuentas por cobrar clientes		53'039.853
1104	Documentos por cobrar clientes		82'680.371
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza		15'500.000
1107	Inventario materia prima		
1108	Inventario productos en proceso		
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		324.314
1117	Menos: Provisión baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		310.232
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional		2'757.772
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		2.997
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			157'938.826
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y Mejoras	16'260.000	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	14'475.183	
1204	Edificios e Instalaciones	80'994.535	19'099.111
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	4'901.803	3'586.525
1210	Vehículos	989.000	988.999
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)		
		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	REVALORIZACIONES		
1222	Revalorización de terrenos		
1224	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización otros activos fijos (adj.det.)	62'057.263	36'280.819
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		369.830
1302	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1303	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		51'868.729
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas moneda nacional		13'695.525
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas moneda extranjera		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		9'050.000
14. ACTIVOS INTANGIBLES			
		Valor de adquisición	Amort. acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
15. ACTIVOS DIFERIDOS			
		Valor inicial	Amort. acumulada
1501	Gastos de organización y reorganización		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional	79'253.327	
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.		
1507	Pérdidas por diferencia de cambio	37'080.788	
1508	Comisión de riesgo cambiario	108'801.038	
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)		
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			419'841.567
TOTAL DEL ACTIVO			577'780.393

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	3'004.411 ✓
2102	Proveedores en el exterior	497.899 ✓
2103	Anticipos de clientes	7'754.154
2104	Bancos privados moneda nacional	4'195.505 ✓
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	15 o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar	826.615
2114	Intereses acumulados por pagar	17'616.510 ✓
2115	Impuestos retenidos por pagar	628.082
2116	Seguro Social por pagar	583.055
2117	Acreedores diversos	65.977
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	171'907.807 ✓
TOTAL PASIVO CORRIENTE		207'080.015 ✓
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	281'305.660
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)	
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)	249.837
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		281'555.497
TOTAL PASIVO		488'635.512
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	56'365.000
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	29'449.872
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	329.240
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	3'060.868
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	60.099
TOTAL PATRIMONIO NETO		89'144.881
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		577.780.393

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..... al ...31... de ...DICIEMBRE de 1986.....

50. VENTAS BRUTAS		
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, 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		
UTILIDAD BRUTA		
53. GASTOS DE VENTAS		6'227.413
5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)	3'339.731	
5302 Comisiones a empleados y particulares	551.718	
5303 Publicidad y propaganda	46.180	
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	2'136.712	
5306 Otros	153.072	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		31'365.862
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	7'321.132	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	4'101.374	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	1'281.718	
5404 Amortización de intangibles y diferidos	878.599	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	2'340.368	
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	7'178.849	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408 Otros	8'263.822	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		37'593.212
55. GASTOS FINANCIEROS		42'831.401
5501 Intereses, comisiones	40'966.874	
5502 Otros gastos financieros	1'864.527	
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		(80'424.676
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		80.492.849
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	3'876.089	
5602 Subsidios recibidos		
5603 Venta de activos fijos		
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605 Ganancias en cambios		
5606 Otros	76'616.760	
57. GASTOS NO OPERACIONALES		128.272
5701 Pérdida en venta de activos		
5702 Pérdidas por diferencia de cambios		
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)	128.272	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		(60.099)
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
5801 UTILIDAD NETA		

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.

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 acuerdo con los principios contables generalmente aceptados.

110 ABR. 1986

[Firma]
CONTADOR - PUBLICO
 REG. No. 03816

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO INDUSTRIAL INMOBILIARIA CHEPEVAL S. A. .	C.I.I.U. 099040286001	No. EXPEDIENTE 20711-74
---	--------------------------	----------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	PATRIMONIO INICIAL:		73'587,194
6001	Capital Social	115'000,000	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal	329,241	
6005	Otras Reservas	3'060,868	
6006	Superávit de capital	17'306,031	
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	(62'108,946)	
61.	AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		45'365,000
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:		(29'807,314)
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio		
6302	Menos: dividendos	41'951,155	
6303	Más: superávit de capital del período	12'143,841	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402	Menos: impuestos glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		89'144,880

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	329,241	
Otras reservas	3'060,868	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial	329,241	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	329,241	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	17'306,031	
Más: Revalorización de activos del período	12'143,841	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	29'449,872	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		91'061,447
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	20'357,988	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
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		
7102	Incremento de pasivos a largo plazo		
7103	Aumento de capital social		
7104	Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105	Incremento de aportes para capitalización		
7106	Otros	70'703,459	
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		151'308,747
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	92,072	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo	42'854,308	
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción del capital social	58'635,000	
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros	49'727,367	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	49'141,189	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	11'106,111	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		60'247,300

