

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: _____

Denominación de la compañía según su estatuto: PROMOTORA DE VIVIENDAS C. LTDA.		Siglas: P.V.C. Ltda	R.U.C. 0990175764001	No. Expediente: 21298-74
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. TULCAN 803	Teléfono: 369005	Cajilla: 6022
SUCURSALES				Cable:

Período del Balance:
De: 1 de Enero de 1984; Al 31 de Diciembre de 1984

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Dr. ERNESTO PAZOS NAVARRO	9-00881327	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Lcdo. PEDRO ZEREGA GRANADOS	09-0633640-9	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Oswaldo Santana Bustamante	V.M. Rendón y Tungurahua	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	Dr. Ernesto Pazos Navarre	Nacionalidad:	Ecuatoriana
Cargo (s)	Presidente		
Fecha de nombramiento	Feb/84	Período:	84-88
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA Construcción de edificios para alquiler			

COMPAÑIAS ESTRAÑERAS 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:	MARCIA DE MARTINEZ	Nacionalidad	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)		DIRECCION:	La Alborada mz.714-12

Tiene Auditoría Externa SI NO

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra Clasificación: _____

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha _____

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 **20 ABR. 1985** de 19 _____ a las _____

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____
Fojas útiles.- CERTIFICO.

MADON ESTEVES VALVERDE

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

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		354.086,82
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		4'675.681,95
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión 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		15'775.131,51
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		32.041,16
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			20'836.941,44
12. ACTIVO FIJO			
1201	Terrenos y mejoras	1'300.000,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	2'771.544,50	
1204	Edificios e Instalaciones	40'766.585,69	1'125.694,19
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos	875.626,00	175.125,24
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		
1222	Revalorización de edificios	13'208.399,85	166.478,32
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)		
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			
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
15. PAGOS DIFERIDOS			
1501	Gastos de organización y reorganización	166.159,40	131.469,22
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			57'489.548,47
TOTAL DEL ACTIVO			78'326.489,91

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	2'725.393,70
2102	Proveedores en el exterior	11'525.309,91
2103	Anticipos de clientes	438.600,14
2104	Bancos privados moneda nacional	24'679.963,71
2105	Bancos privados moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	596.000,00
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	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	395.293,12
2116	Seguro Social por pagar	496.398,17
2117	Acreedores diversos	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		40'066.372,51
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	12'659.171,59
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	13'824.995,41
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	391.812,06
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		26'875.979,06
TOTAL PASIVO		66'942.351,57
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	100.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	11'486.284,76
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	12.051,33
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	16.469,36
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	40.318,13
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	190.348,98
TOTAL PATRIMONIO NETO		11'384.138,34
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		78'326.489,91

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001	Avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación
4003	Documentos al cobro
4101	Responsabilidades por avales otorgados
4102	Consignaciones recibidas
4103	Cobro de documentos

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ...1º... de ...Enero.....al 31 de ...Diciembre... de 198...5...

50. VENTAS BRUTAS		4'638.938,42
5001 En el país	4'638.938,42	
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		4'638.938,42
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		3'865.782,02
5101 Inventario inicial	3'865.782,02	
5102 Compras	15'775.131,51	
5103 Menos: Inventario final	15'775.131,51	
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 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		773.156,40
53. GASTOS DE VENTAS ARRIENDOS		2'733.287,94
5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		3'506.444,34
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		2'051.484,58
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	279.020,85	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	237.027,65	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	210.349,06	
5404 Amortización de intangibles y diferidos	28.567,38	
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	389.342,27	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías	80.000,00	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	398.872,32	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409 Otros	428.305,05	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		1'454.959,79
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:		1'645.308,77
15o/o para trabajadores		190.348,98
Impuesto a la Renta		
5801 UTILIDAD NETA PERDIDA NETA		190.348,98

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 verdadero, correcto y completo.

Cometora de Viviendas Claf Lt cc
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR
Reg No.

MARCELA ROBALINO MONTINEZ
R. N. 18756

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.

Guayaquil, Abril de 1.985

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : PROMOTORA DE VIVIENDAS C.LTDA.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
---	-------------	----------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	PATRIMONIO INICIAL:		377.102,97
6001	Capital social	100.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal	12.051,33	
6005	Otras Reservas	16.469,36	
6006	Superávit de capital	288.900,41	
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	- 40.318,13	
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:		11'007.035,37
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	- 190.348,98	
6302	Menos: dividendos		
6303	Más: superávit de capital del período	11'197.384,35	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402	Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO			11'384.138,34

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

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

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:			
7001	Utilidad neta del ejercicio	190.348,98	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación	398.872,32	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	28.567,38	
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			237.090,72
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO			
7101	Venta de Activos fijos		
7102	Incremento de pasivos a largo plazo	11'699.256,60	
7103	Aumento de capital social		
7104	Incremento del superávit de capital		
7105	Incremento de aportes para capitalización		
7106	Otros.		
TOTAL OTRAS FUENTES			11'699.256,60
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO			5'042.347,64
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	4'851.998,66	
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	190.348,98	
7208	Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)			6'656.908,96
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		-19'229.431,07	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		25'886.340,03	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO			6'656.908,96

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO

C.I.I.U.

No. EXPEDIENTE

PROMOTORA DE VIVIENDAS C.LTDA.

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

PERIODO: De _____ a _____ de 198

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			

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-		4			
Remuneración S/.		279.020,85			
Extranjera No.-					
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