

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Inmobiliaria Guayaquil
C. Ltda.

Boyaca 642 - 4to. piso

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1983

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA GUAYAQUIL, C. LTDA.		Siglas:	R.U.C. 0990052042001	No. Expediente: 2191169
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. BOYACA No. 642	Teléfono: 307411	Casilla: 5742
SUCURSALES				

Período del Balance:
De: 10 de **ENERO** de 19 **83**; Al 31 de **DICIEMBRE** de 19 **83**

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)			
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ELIZABETH NUÑEZ DE LUCHIAVEN	0900197450	ECUATORIANA
Vicepresidente	LLO		
Gerente (s)	JOSE NUÑEZ VENTURINI	0902604867	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	CARLOS CRESPO VAMOS	LUQUE 305 526620	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s) **JOSE NUÑEZ VENTURINI** Nacionalidad: **ECUATORIANO**
 Cargo (s) **GERENTE**
 Fecha de nombramiento **MARZO 25, 1981** Período: **5 AÑOS**
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **ARRENDAMIENTO PREDIOS URBANOS**

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: **GUSTAVO ITURRALDE RIVERA** Nacionalidad: **ECUATORIANO**
 Nombres y apellidos (persona natural) _____ DIRECCION: **LUQUE 502**

Tiene Auditoría Externa SI NO

Nombre o denominación _____

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:
 LEY DE FOMENTO: NO 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



BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1983

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			76.878,46
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes			
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			
1112	Semovientes para venta			
1113	Sementeras			
1114	Lotes de terrenos para la venta			
1115	Obras en ejecución, oficinas, urbanizaciones para la venta			
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			8.502,00
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				85.380,46
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	200.000.-		200.000,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	750.200.-	126.281.-	623.919,00
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 Reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	166.500.-		166.500,00
1222	Revalorización de edificios	1.788.000.-	300.974.-	1.487.026,00
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		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				2.477.445,00
TOTAL DEL ACTIVO				2.562.825,46

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	
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		
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	600.000,00
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		600.000,00
TOTAL PASIVO		600.000,00
3. PATRIMONIO NETO		
21. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	150.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201	Revalorización de terrenos	166.500,00
3202	Revalorización de otros activos fijos	1.522.786,00
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	11.000,00
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	15.015,69
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	104.560,62
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(7.036,85)
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.962.825,46
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.562.825,46

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

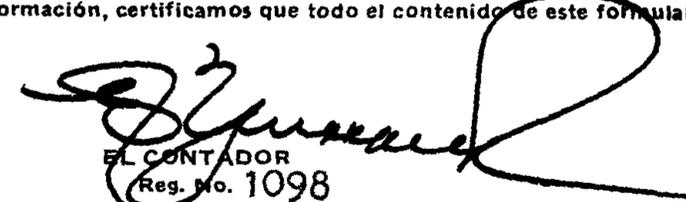
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del10... deENERO..... al31... deDICIEMBRE..... de 1983.....

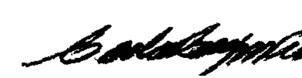
50. VENTAS BRUTAS		192.000,00
5001 En el país		
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		
5101 Inventario inicial		
5102 Compras		
5103 Inventario final (menos)		
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 : 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		192.000,00
53. GASTOS DE VENTAS		
5301 Sueldos y salarios (No incluidos en costos)		
5302 Comisiones a empleados y particulares		
5303 Publicidad y propaganda		
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)		
5306 Otros		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		199.036,85
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)		
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)		
5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)	25.154,00	
5404 Amortización de intangibles y diferidos		
5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	19.391,00	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías	5.577,85	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	50.764,00	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409 Otros	98.550,00	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		(7.036,85)
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		(7.036,85)
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:		(7.036,85)
15o/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.


EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)


EL CONTADOR
Reg. No. 1098

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 15, 1984

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Inmobiliaria Guayaquil
C. Ltda.

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:

C. I. U.

No. EXPEDIENTE

INMOBILIARIA GUAYAQUIL, C. LTDA.

Boyacá 642 - 4to. piso 1911-69

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:			291.840,31
6001 Capital social		150.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas			
6003 Menos: Capital suscrito no pagado			
6004 Reserva Legal		8.757,21	
6005 Otras Reservas		15.015,69	
6006 Superávit de capital			
6007 Utilidades retenidas		118.067,41	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas			
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO			
62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:			
6201 Reserva Legal			
6202 Otras reservas			
6203 Superávit por revalorización			
6204 Utilidades retenidas			
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:			1'682.249,15
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio		(7.036,85)	
6302 Menos: glosas fiscales			
6303 Menos: dividendos			
6304 Más: superávit de capital del período		1'689.286,00	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:			
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores			
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO			1'962.825,46
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:			
Reserva Legal		2.242,79	
Otras reservas			
Dividendos			
Amortización de pérdidas			
Utilidades retenidas		13.506,79	
RESERVA LEGAL:			
Reserva inicial		8.757,21	
(+) Asignación del año		2.242,79	
(-) Utilización en el año			
Saldo final		11.000,00	11.000,00
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:			
Superávit por revalorización inicial			
Más: Revalorización de activos del período		1'689.286,00	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas			
Saldo final		1'689.286,00	1'689.286,00
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA			
A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:			50.764,00
7001 Utilidad neta del ejercicio			
Más:			
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)		50.764,00	
7003 Cargos por amortización de intangibles			
7004 Pérdida en venta de activos			
Menos:			
7005 Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias			
7006 Utilidad en venta de activos			
FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES			
71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO			
7101 Venta de activos fijos			
7102 Pasivos a largo plazo			
7103 Aumento de capital social			
7104 Superávit de capital			
7105 Aportes para capitalización			
7106 Otros			
TOTAL OTRAS FUENTES			
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO			18.300,85
7201 Dividendos pagados			
7202 Compra de activos fijos			
7203 Compra de inversiones permanentes			
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo			
7205 Incrementos de activos diferidos			
7206 Ajustes a períodos anteriores		11.264,00	
7207 Pérdida del ejercicio		7.036,85	
7208 Otros			
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)			32.463,15
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		85.380,46	
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		52.917,31	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO			32.463,15

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA GUAYAQUIL, C.LTDA.		21911-69

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

PERIODO: De 10. ENERO a 31 de DICIEMBRE de 1983

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.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/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