

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>Inmobiliaria Jutecero S. A.</b>		SIGLAS:	R.U.C. <b>0990183945001</b>	No. EXPEDIENTE <b>21978-74</b>
PRINCIPAL	CIUDAD: <b>Guayaquil</b>	CALLE Y No.:	TELEFONO: <b>407200</b>	CASILLA: <b>9210</b>
		<b>Sargento Vargas # 112</b>		CABLE:
SUCURSALES				

Período del Balance: Del: **1°** de **ENERO** de 19 **85**; Al **31** de **Diciembre** de 19 **85** Fecha de Vencimiento Plazo:

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<b>Juan G. Vilaseca De Prati</b>	<b>09-00721127</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Vicepresidente			
Gerente (s)	<b>Juan J. Vilaseca Valls</b>	<b>09-00720277</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	<b>Ing. Julio Jurado Andrade</b>	<b>Shile # 405</b>	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

**DATOS DE UNO DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)**

Nombre (s) **Juan J. Vilaseca Valls** Nacionalidad: **Ecuatoriana**  
 Cargo (s) **Gerente**  
 Fecha de nombramiento: \_\_\_\_\_  
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: **Inmobiliaria**

**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: **Eco. Luis Procel Cruz** Nacionalidad: **Ecuatoriana**  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: **Alborada Mz. FL. villa 9**  
 Tiene Auditoría Externa SI  NO

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. \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ EL SECRETARIO  
 de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_  
 fojas útiles.-CERTIFICO.

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			58.012,07
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		
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		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza		
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		
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		159.695,66
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			217.707,73
12. ACTIVO FIJO			
1201	Terrenos y Mejoras		10.104.879,53
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		545.082,56
1204	Edificios e Instalaciones	40.327.131,49	2.097.342,64
1206	Maquinaria y equipo		30.229.798,85
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)		
REVALORIZACIONES			
1220	Revalorización de terrenos	2.785.850,72	2.785.850,72
1222	Revalorización de edificios	590.435,00	112.213,05
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización 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		
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda nacional		
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda extranjera		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		8.021.300,00
14. ACTIVOS INTANGIBLES			
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
15. ACTIVOS DIFERIDOS			
1501	Gastos de organización y reorganización	70.851,06	33.063,85
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional		
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.		
1507	Pérdidas por diferencia de cambio		
1508	Comisión de riesgo cambiario		
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			59.872.910,00
TOTAL DEL ACTIVO			

2. PASIVO		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	300.000,00
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	
2105	Bancos privados moneda extranjera	1.491.511,03
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	21.458,10
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	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.755.999,13</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	
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	49.530.973,19
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas <del>inot cuarios</del>	3.376.657,25
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle)	
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
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)	
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>53.395.430,44</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>55.061.429,57</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	4.000.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVITS</b>		
3201	Revalorización de terrenos	2.071.810,51
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	50.435,16
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	2.111.562,79
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>78.403,10</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>55.061.429,57</b>
		<b>60.090.618,55</b>

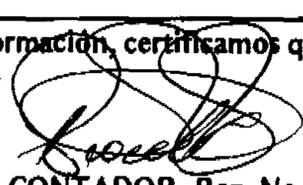
4. CUENTAS DE ORDEN	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
4001	Avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación
4003	Documentos al cobro
4004	Otras garantías
4101	Responsabilidades por avales otorgados
4102	Consignaciones recibidas
4103	Cobro de documentos
4104	Responsabilidades por otras garantías

Correspondiente al período del 1° de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1985

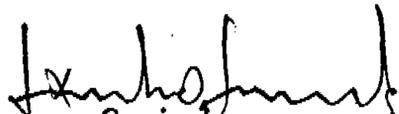
<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			4.250.414,35
5001	En el país		
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>			
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			
5101	Inventario Inicial		
5102	Compras		
5103	Menos: Inventario final		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>			
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		
<b>UTILIDAD BRUTA</b>			4.250.414,35
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			
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 15 o/o trabajadores)		
5306	Otros		
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			2.763.593,33
5401	Sueldos y salarios (no incluidos en costos) Honorarios Profe.	216.000,00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) Cuotas	15.000,00	
5403	Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)	169.674,07	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	7.085,14	
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)	1.069.501,89	
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	608.139,01	
5407	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios Gastos Legales	24.995,80	
5408	Otros	653.197,42	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			1.486.821,02
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			1.174.605,70
5501	Intereses, comisiones	1.174.605,70	
5502	Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			312.215,32
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
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		
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			209.324,12
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)	209.324,12	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>			102.891,20
15 o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta		24.488,10	
5801	<b>UTILIDAD NETA</b>		78.403,10

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. 4763

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.



**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO <b>Inmobiliaria Jutecero S. A.</b>	C.I.I.U. 0990183945001	No. EXPEDIENTE: 21978-74
---	---------------------------	-----------------------------

**6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		<b>4'950.785,88</b>
6001 Capital Social	4'000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	90.688,16	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	2'974.640,51	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	2'114.542,79	
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		<b>102.891,20</b>
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	102.891,20	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		<b>5'053.677,08</b>

**DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:**

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL :</b>		
Reserva inicial	90.688,16	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	90.688,16	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial	2'974.640,51	
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	2'974.640,51	

**7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**

<b>A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		<b>6'792.731,68</b>
7001 Utilidad neta del ejercicio	78.403,10	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	608.139,01	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	7.085,14	
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		
<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL</b>		
7101 Venta de Activos Fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	99.104,43	
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros		
<b>B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>703.415,78</b>
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	500.000,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	143.677,78	
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros Pagos Actas de Fiscalización	259.738,00	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)</b>		<b>6'089.315,90</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>1.657.481,08</b>	
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>7'746.796,98</b>	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>6'089.315,90</b>

