

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
RM. 0001

AÑO:

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA PORVENIR CIA. LTDA.			Siglas:	R.U.C. 0990138331001	No. Expediente: 22438-75
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. Malecón Simón Bolívar #904	Teléfono: 304798	Casilla: 1311	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:
del **1** 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	Edgar Ordoñez Lainez	09-02269257	Ecuatoriano
Vicepresidente			
Gerente (s)	Jorge Neira Espinoza	09-01442954	Ecuatoriano
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal			
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s) **Jorge Neira Espinoza** Nacionalidad: **Ecuatoriano**

Cargo (s) **Gerente**

Fecha de nombramiento **01/01/83** Período: **12 meses**

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA
Alquiler de inmuebles

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: **Wilson Torres Arce** Nacionalidad: **Ecuatoriano**

Nombres y apellidos (persona natural) _____ Nacionalidad _____ DIRECCION: **Luis Urdaneta No 824**

Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☒

Nombre o denominación _____ Dirección _____

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

Compañía está amparada por: ☐ Ley de Fomento Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐ Clasificación: _____

Decreto INTERMINISTERIAL No.: _____ Fecha: _____ Plazo: _____

Afiliación a LA CAMARA DE: **COMERCIO** No.: _____

¿Tiene CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL? ☐ NO ☐

¿Emite ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES? ☐ NO ☐

Emitted hoy día **02 OCT. 1984** de 19 _____

con _____ anexos constantes en: _____

Así es.- CERTIFICO.

EL SECRETARIO
FRANKLIN ARTEAGA SANDOVAL

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 198 3

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
1104	Documentos por cobrar clientes		1.329.938,67
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		
1124	Pagos anticipados de intereses		17.333,38
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1126	Accesorios de oficina en existencia		
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)		385.277,75
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1.732.569,80
12. ACTIVO FIJO	Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201 Terrenos y mejoras	500.000,=		500.000,=
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso			
1204 Edificios e Instalaciones	1.011.725,47	101.720,92	910.004,55
1206 Maquinaria y equipo	16.917,10	12.158,03	4.759,07
1208 Muebles y enseres	96.702,85	38.609,60	58.093,25
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			
1222 Revalorización de edificios	268.774,53	27.008,08	241.766,45
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	17.548,80	14.038,54	3.510,26
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			1.718.133,58
TOTAL DEL ACTIVO			3.450.703,38

2. PASIVO		
1. 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	885.579,90
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		885.579,90
2. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	1.754.499,59
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	
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)	
3. 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		1.754.499,59
TOTAL PASIVO		
3. PATRIMONIO NETO		
1. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	600.000,-
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
2. SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	245.783,07
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	11.412,75
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	71.578,41
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(118.150,34)
TOTAL PATRIMONIO NETO		810.623,89
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.450.703,38

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 del1..... deEnero..... al31 de Diciembre..... de 198...3.....

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	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 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			
5301	Sueldos y salarios (No incluídos 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			
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)		
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)		1.839,66
5404	Amortización de intangibles y diferidos		
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		50.637,26
5406	Contribución Superintendencia de Compañías		1.300,90
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo		29.638,14
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros		123.843,89
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			206.639,21
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501	Intereses, comisiones		33.761,16
5502	Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			122.270,07
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		122.270,07
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:			(118.150,30)
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.

Jorge R. Espinosa
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

Wilson Torres Arce
EL CONTADOR
Reg. No. 18463

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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA PORVENIR CIA. LTDA.	0990138311001	

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		428.774,23
6001 Capital social	100.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	11.412,75	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	245.783,07	
6007 Utilidades retenidas	71.578,41	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		500.000,00
62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		(118.150,34)
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	118.150,34	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		810.823,89
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
(+) Asignación del año		
(-) Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVID 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

70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		
7001 Utilidad neta del ejercicio	(118.150,34)	
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	32.139,30	
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		(86.011,04)
FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES		
71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		2.049.434,01
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo	1.549.434,01	
7103 Aumento de capital social	500.000,00	
7104 Superávit de capital		
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros		
TOTAL OTRAS FUENTES		1.963.422,97
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		885.780,09
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	500.000,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos diferidos	385.780,09	
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)		1.077.642,88
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(444.358,77)	
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	633.284,11	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		1.077.642,88

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA PORVENIR		

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De 1 de Enero al 31 de Diciembre 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 ☐