

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: **PREDIAL ULLOA VERNIMMEN CIA LTDA** Síglas: **R.U.C.** **0990366756001** No. Expediente: **24108-79**

PRINCIPAL	Ciudad: <b>Guayaquil</b>	Calle y No. <b>El Oro # 813</b>	Teléfono: <b>523763</b>	Casilla: <b>6551</b>	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:

De: **1º de Enero** de 1984; Al **31 de Diciembre** de 1984.

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	TIPO PASAPORTE	ACIONALIDAD
Presidente			
Vicepresidente			
Gerente (s)	<b>BOLIVAR ULLOA VERNIMMEN</b>	<b>0903433563</b>	<b>Ecuatoriano</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal			
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) <b>Bolívar Ulloa Vernimmen</b>	Nacionalidad: <b>Ecuatoriano</b>
Cargo (s) <b>GERENTE</b>	
Fecha de nombramiento	Período:
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA <b>ARRIENDOS</b>	

**COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR	Nacionalidad
Nombre (s) _____	Carnet de domiciliación No. _____

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE**

Denominación de la persona jurídica: <b>OSWALDO PACHECO GARCIA</b>	Nacionalidad: <b>Ecuatoriano</b>
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad

DIRECCION: **P. Solano # 1304**

Tiene Auditoría Externa **SI**  **NO**

Nombre o denominación

Dirección

La Compañía está amparada por: \_\_\_\_\_

LEY DE FOMENTO: **Industrial**  **Agropecuario**  **Turística**  **Otra**

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_

AFILIACION A LA CAMARA DE: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Foljas útiles.- CERTIFICO. \_\_\_\_\_



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

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101 Caja y Bancos			109.425,30
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 Semevientes 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 comprar			
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			28.000,--
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)			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			137.425,30
<b>12. ACTIVO FIJO</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	
1201 Terrenos y mejoras			
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso			
1204 Edificios e instalaciones	867.750,00	39.048,75	828.701,25
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos	197.505,00	59.251,50	138.253,50
1212 Mejoras en locales arrendados			
1214 Semevientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de Revalorización</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	
1220 Revalorización de terrenos	222		
1222 Revalorización de edificios	277.680,00	8.330,40	269.349,60
1224 Revalorización de maquinaria y equipo			
1226 Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)			
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
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)			
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros (adjuntar detalle)			
<b>15. PAGOS DIFERIDOS</b>	<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
1501 Gastos de organización y reorganización	23.889,40	14.334,60	9.554,80
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)	32.896,67	13.157,72	19.738,95
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602 Otros (adjuntar detalle)			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			1.265.598,10
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			1.403.023,40

## SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	NO. EXPEDIENTE
PREDIAL ULLOA VERNIMMEN CIA.LTDA	0990366756001	24108-79

## 8. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

<b>80. PATRIMONIO INICIAL:</b>		398.462,05
6001 Capital social	100.000.-	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	1.663,34	
6005 Otras Reservas	12.151,17	
6006 Superávit de capital	277.680,00	
6007 Utilidades retenidas	6.967,54	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIOD</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>		
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio		
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>		398.462,05

## DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
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

<b>A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		
Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación		
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por parte, en utilidad, de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
<b>TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES</b>		
<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.		
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		
<b>B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
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		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)</b>		
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIOD</b>		
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIOD</b>		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO  
PREDIAL ULLOA VERNIMMEN CIA. LTDA

C.I.I.U.  
0990366756001

No. EXPEDIENTE  
24108-79

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

PERIODO: De Enero a Dic. de 31 de 1984

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS</b>			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS</b>			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA</b>			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica			
40.3 Otros	65.000.-		

**PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES**

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S./.					
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

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	300.000,-
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% para trabajadores	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	1.193,05
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		301.193,05
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
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	703.368,30
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)	
<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>		703.368,30
<b>TOTAL PASIVO</b>		1.004.561,35
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	100.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	277.680,00
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	1.663,34
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	12.151,17
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	6.967,54
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		398.462,05
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		1.403.023,40

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREDITADAS</b>
4001	Avalos 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

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Correspondiente al período del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 1984.

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>	<b>65.000.-</b>
5001 En el país	65.000.-
5002 En el exterior	
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>65.000.-</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 PRODUCCIÓN (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>	
5201 Materiales 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	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>65.000.-</b>
<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>	<b>58.032,46</b>
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	
5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)	
5404 Amortización de intangibles y diferidos	5.678,61
5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	15.421,90
5406 Contribución Superintendencia de Compañías	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	36.931,95
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5409 Otros	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN</b>	<b>6.967,54</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501 Intereses, comisiones	
5502 Otros gastos financieros	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>	
<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>	
5701 Pérdida en venta de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de Cambios	
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>	
150/o para trabajadores	
Impuesto a la Renta	
<b>6801 UTILIDAD NETA</b>	<b>6.967,54</b>

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía a nombre de la cual presentan esta Información, certifican que todo el contenido de este formulario es veritaco, correcto y completo.

AB. BOLIVAR JULIO MERNIMMEN  
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

OSWALDO PACHECO GARCIA  
EL CONTADOR  
Reg. No. 2425

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, Enero de 1.986

Comisario

Lugar y fecha

Comisario