

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

*At Bienes Raices C. A. S.*

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>CORPORACION ECUATORIANA DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS O.T.I.C.A.</b>		SIGLAS:	R.U.C. 0990381429001	No. EXPEDIENTE 24277-79
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: CORDOVA 079	TELEFONO: 310200	CASILLA: 564
SUCURSALES				

Período del Balance: Del: ... 1ro de ... **ENERO** ... de 19 **85**; Al ... 31 de ... **DICIEMBRE** ... de 1985 ..... Fecha de Vencimiento Plazo:

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	AB. JORGE ORTEGA TRUJILLO	0903602455	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	DR. CARLOS ORTEGA MALDONADO	0904892932	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	ING. CESAR CACERES SALGADO	ALBORADA 3era ETAPA	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **AB. JORGE ORTEGA TRUJILLO** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
 Cargo (s) **GERENTE**  
 Fecha de nombramiento: Período: **5 años**  
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:  
**VENTA, ADMINISTRACION Y CORRETAJE DE BIENES RAICES**

**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: **ING. COM HUMBERTO MANCERO MOSQUERA** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: **MENDIBURO 248**

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)**

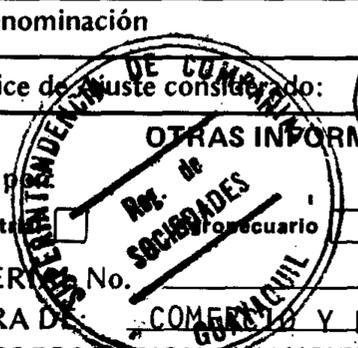
La Compañía está amparada por LEY DE FOMENTO: Industrial  Turístico  Otra  Clasificación: \_\_\_\_\_  
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_  
 AFILIACION A LA CAMARA DE COMERCIO Y DE LA CONSTRUCCION No. \_\_\_\_\_  
 TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA 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: \_\_\_\_\_

útiles.-CERTIFICO.



5

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL ..31.. DE ...D.I.C.IEMBRE..... DE 198...6.

1. ACTIVO			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		418.824,61
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		47'475.008,94
1104	Documentos por cobrar clientes		885.431,72
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza		(323.150,61)
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		1'284.180,62
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		3'294.712,08
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		1'969.579,62
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>55'004.587,08</b>
<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		
1206	Maquinaria y equipo de oficina	30.000,00	( 2.000,00)
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos	1'050.000,00	(580.833,22)
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)		
		<b>Valor de reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	12.858,00	( 857,20) =
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj. det.)	450.030,00	(248.945,11)
			28.000,00
			469.166,78
			12.000,80
			201.084,89
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		403.577,14
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		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1501	Gastos de organización y reorganización	3'314.731,99	( 27.445,87)
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		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle) DEPOSITOS DE GARANTIA		11.000,00
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>4'412.115,73</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>59'416.702,81</b>

<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	21'797.750,00
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 o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la renta por pagar	61.201,62
2113	Sueldos acumulados por pagar	401.300,00
2114	Intereses acumulados por pagar	COMISIONES POR PAGAR
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	34'185.640,29
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>56'445.891,91</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	
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>		
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>56'445.891,91</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		2'200.000,00
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	
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	
3202	Revalorización de otros activos fijos	213.085,69
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
<b>33. RESERVAS</b>		36.780,12
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	579.178,11
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(3.009,57)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(55.223,45)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>2'970.810,90</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>59'416.702,81</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
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 del ...ero de ...ENERO..... al ..31... de ...Diciembre..... de 198.5....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		40'555.049,59
5001 En el país	40'555.049,59	
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>		40'555.049,59
<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>		40'555.049,59
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		3'411.843,93
5301 Sueldos y salarios (No incluidos en costos)		
5302 Comisiones a empleados y particulares	1'847.439,55	
5303 Publicidad y propaganda y Comercialización	897.304,36	
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5306 Otros	667.100,02	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		32'080.912,59
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	4.511,70	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)		
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	551.000,00	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408 Otros	31'525.400,89	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		5'062.293,07
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		5'114.366,41
5501 Intereses, comisiones	5'114.366,41	
5502 Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>		(52.073,34)
<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>		3.150,01
5701 Pérdida en venta de activos		
5702 Pérdidas por diferencia de cambios	3.150,01	
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>		(55.223,45)
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
<b>5801 UTILIDAD NETA</b>		(55.223,45)

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. 822 M.**

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.

Ingeniero César González S.

GYE, JULIO 23, 1.986

Lugar y fecha

Comisario

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

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO CORPORACION ECUATORIANA DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS CETI	C.I.I.U. 0990381429001	No. EXPEDIENTE: 24277-79
--	---------------------------	-----------------------------

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

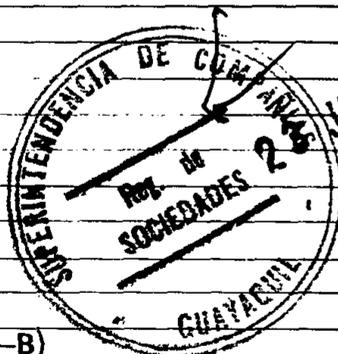
<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		2'812.948,66
6001 Capital Social	2'200.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	36.780,12	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas	579.178,11	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	( 13.009,57 )	
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		213.085,69
<b>62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas	213.085,69	
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		(55.223,45)
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	(55.223,45)	
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>2'970.610,90</b>

**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>SUPERAVID 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>		4'246.247,84
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	504.500,00	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	4.511,70	
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	2'101.000,00	
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros	1'636.236,14	
<b>B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		3'299.614,99
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	30.000,00	
7206 Reducción del capital social	3'269.614,99	
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)</b>		<b>946.632,85</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>1'144.304,83</b>	
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>2'138.937,68</b>	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>946.632,85</b>



ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
CORPORACION ECUATORIANA DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS CIA LTDA.		

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

PERIODO: De Enero a 31 de Dcbre de 198 5

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS	_____	_____	_____
10.0 Materia Prima	_____	_____	_____
10.1 Mercadería	_____	_____	_____
10.2 Maquinaria y Equipo Vehículos	6'903.308,35	_____	6'903.308,35
10.3 Donaciones realizadas	16.900,00	_____	16.900,00
20 PAGOS POR TECNOLOGIA	_____	_____	_____
20.0 Patentes y Marcas	_____	_____	_____
20.1 Asistencia Técnica	29'600.873,93	_____	29'600.873,93
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	16'469.892,09	_____	16'469.892,09
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 \_\_\_\_\_

La Inversión programada servirá para

Expansión       Racionalización       Reposición



23 Julio 1985

*[Handwritten signature]*

