REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO:

Denominación de la compañía según su estatuto:	Siglas:	R.U.C.	No. Expediente:
. CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.		0990002142001	2543 - 49

	Ciudad:	Calle y No.	Teléfono:	Casilla:	Cable:
PRINCIPAL	Guayaquil	Luque 716	513272	124	
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: 1 de Enero de 19 84 Al 31 de Diciembre de 19 84

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Reinaldo Ranaldi Repetto		Ecuatariana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Leticia Luz Ranaldi Repetto		Ecuatariana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	Carlos Ranaldi Repetto	Ave. 9 de Octubre 411 384951
Suplente		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

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

Nombre (s) LETICIA LUZ RANALDI REPETTO Nacionalidad: Ecuatariana

Cargo (s) Gerente

Fecha de nombramiento Período:

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA

Inmobiliaria

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR

Nosmbre (s) _____ Nacionalidad _____

Cargo (s) o designación (es) _____ Carnet de domiciliación No. _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE

Denominación de la persona jurídica: _____

Clara Villegas Cajías — Ecuatariana

Nombres y apellidos (persona natural) — Nacionalidad

DIRECCION: Ciud. Las Sauces Mz. 237 Villa No. 2

Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☐

Nombre o denominación — Dirección

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: Comercio No. 6791

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 _____

de la _____ anexos constantes en: _____

Fojas útiles.- CERTIFICO

FERNANDO NUÑEZ LUQUE
30 ABR. 1985

EL SECRETARIO

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 198 4

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			435.785,29
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes			107.500.-
1104	Documentos por cobrar clientes			230.576,96
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provision 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 y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
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 companias relacionadas			
1122	Pagos anticipados a proveedores			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			51.022.-
1124	Pagos anticipados de intereses			
1125	Repuestos y accesorios y pequenas herramientas			
1126	Accesorios de oficina en existencia			
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)			
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)			
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE			825.884,25
12. ACTIVO FIJO		**Valor de adquisición**	**Deprec. acumulada**	
1201	Terrenos y mejoras	173.800.-		173.800.-
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	2'906.000.-	1'311.901.-	1'594.099.-
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 Revalúo**	**Deprec. acumulada**	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios			
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 companias 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			1'767.899.-
	TOTAL DEL ACTIVO			2'593.783,25

	2. PASIVO		
21.	**PASIVOS CORRIENTES**		
	2101	Proveedores en el país	439.881,16
	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	34.807,08
	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		475.688,24
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	
	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		
	TOTAL PASIVO		475.688,24
	3. PATRIMONIO NETO		
	CAPITAL SOCIAL		
	3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	1.000.000.-
	3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
	3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
	3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32.	**SUPERAVIT DE CAPITAL**		
	3201	Revalorización de terrenos	
	3202	Revalorización de otros activos fijos	
	3203	Donaciones y subsidios recibidos	
	3204	Otros (adjuntar detalle)	
33.	**RESERVAS**		
	3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	500.000.-
	3302	Reserva estatutaria	
	3303	Reserva facultativa	420.854,86
34.	**RESULTADOS**		
	3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
	3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	197.240,15
	TOTAL PATRIMONIO NETO		2'118.095,01
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2'593.783,25

	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 del ....1..... de ...Enero.....al ...31de ..Diciembre.. de 198 .4...

50.	**VENTAS BRUTAS**				
	5001	En el país ARRIENDOS		1'437.000.-	
	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	Menos: Inventario final			
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 15 o/o trabajadores)			
	5306	Otros			
54.		**GASTOS ADMINISTRATIVOS**			1'204.952,77
	5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		349.200.-	
	5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		165.362,92	
	5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)		95.368,80	
	5404	Amortización de intangibles y diferidos Reparaciones Edificio		273.930,36	
	5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		303.327,36	
	5406	Contribución Superintendencia de Compañías		6.079,45	
	5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo			
	5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
	5409	Otros		11.683,88	
		UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			232.047,23
55.		**GASTOS FINANCIEROS**			
	5501	Intereses, comisiones			
	5502	Otros gastos financieros			
		UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			232.047,23
56.		**INGRESOS NO OPERACIONALES**			
	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:			232.047,23
		15o/o para trabajadores		34.807,08	
		Impuesto a la Renta		46.943,15	
	5801	**UTILIDAD NETA**			150.297.-

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.

CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR
Reg No. 16881

Hemos revisado los estados financieros 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.

Comisario

Guayaquil, Abril de 1.985
Lugar y Fecha

Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
CENTRO INMOBILIARIO * CENSA S.A. *	0990002142001	2543-49

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	**PATRIMONIO INICIAL:**		1.920.854,86
6001	Capital social	1.000.000.-	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal	500.000.-	
6005	Otras Reservas	420.854,86	
6006	Superávit de capital		
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas		
61.	**AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO**		
62.	**Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:**		
6201	Reserva Legal		
6202	Otras reservas		
6203	Superávit por revalorización		
6204	Utilidades retenidas		
63.	**SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:**		
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio		
6302	Menos: dividendos		
6303	Más: superávit de capital del período		
64.	**CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:**		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402	Menos: impuestos glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal	500.000.-	
Otras reservas	420.854,86	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	500.000.-	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	500.000.-	
SUPERAVIT 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

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		
11	Utilidad neta del ejercicio	150.297.-	
	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 part. en utilidad. de subsidiarias		
7006	Utilidad en venta de activos		
	TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		
	OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
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.		
	TOTAL OTRAS FUENTES		
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		
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		
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	2.593.783,25	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	5.811.461,67	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	3.217.678,42	

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
RECIBIDO
GUAYAQUIL

FERNANDO NUÑEZ LUQUE

30 ABR. 1985

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.	0990002142001	2543-49

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De Enero 1 a 31 de Diciembre de 198 4

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.-	1	2			
Remuneración S/.	240.000.-	109.200.-			
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 ☐