

# REPUBLICA DEL ECUADOR

## SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1.984 **25456-70**

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>INMOBILIARIA SANVIC CIA. LTDA.</b>		Siglas:	R.U.C. <b>0990474265001</b>	No. Expediente: <b>25456-70</b>
PRINCIPAL	Ciudad: <b>GUAYAQUIL</b>	Calle y No. <b>RUMICHACA N° 1.619</b>	Teléfono:	Casilla:
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	No. PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<b>MILTON ANDRES ROMERO AREAGA</b>	<b>09-00636200</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Vicepresidente	<b>ROMULO LUCIO VERDESOTO</b>	<b>09-00497074</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Gerente (s)			
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	<b>VICTOR WILLEGAS NUÑEZ</b>	<b>CHIMBORAZO N° 1.043 y ayacucho</b>	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) <b>ROMILO BUCIO VERDESOTO</b>	Nacionalidad: <b>ECUATORIANA</b>
Cargo (s) <b>GERENTE</b>	Período:
Fecha de nombramiento	
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA <b>BIENES INMUEBLES</b>	

### COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

PRESENTANTE (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: **ECON. SALOMON BAYAS GUEVARA** **NOGUCHI 633 y HUANGAVILCA**

Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_

DIRECCION: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_

Fojas útiles.- CERTIFICO.

**EL SECRETARIO GUAYAQUIL**

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

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	Caja y Bancos		4.712,91
1102	Inversiones temporales		30.000,00
1103	Cuentas por cobrar clientes		
1104	Documentos por cobrar clientes		
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 compañías relacionadas		
1122	Pagos anticipados a proveedores		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		17.244,80
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>			<b>51.957,75</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1201	Terrenos y mejoras	623.000,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones	19.580.465,00	881.120,94
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	31.960,00	3.196,00
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados	1.175.119,05	115.605,16
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
		<b>Valor de Revalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios <b>Instalación</b>	256.153,43	25.390,37
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	7.290,08	729,00
<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	11.051,23	3.315,36
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)	61.700,00	18.510,00
<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>			<b>20.698.871,96</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>20.750.829,71</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	6.472,36
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	11.351.555,12
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	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>11.358.027,48</b>
<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	8.813.255,33
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>		<b>8.813.255,33</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>20.171.282,81</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	630.000,00
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	237.324,14
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	(-) 273.026,09
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(-) 14.751,15
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>579.546,90</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>20.750.829,71</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<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

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Correspondiente al período del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 198 4

<b>50.</b>	<b>VENTAS BRUTAS INGRESOS POR ARRIENDO.</b>		<b>2'298.000,00</b>
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>2'298.000,00</b>
<b>51.</b>	<b>COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>		
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Menos: Inventario final		
<b>52.</b>	<b>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 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>2'298.000,00</b>
<b>53.</b>	<b>GASTOS DE VENTAS</b>		
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		
<b>54.</b>	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>901.793,26</b>
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5403	Aqua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	118.077,70	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	7.275,12	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	144.942,95	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	20.069,23	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	412.508,14	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	198.120,12	
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		<b>1.396.206,74</b>
<b>55.</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>1'414.177,89</b>
5501	Intereses, comisiones	1'399.341,73	
5502	Otros gastos financieros	14.836,16	
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<b>56.</b>	<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>3.220,00</b>
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	3.220,00	
5602	Subsidios recibidos		
5603	Venta de activos fijos		
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605	Ganancias en cambios		
5606	Otros		
<b>57.</b>	<b>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>		<b>(-) 14.751,45</b>
	15o/o para trabajadores		
	Impuesto a la Renta		
<b>5801</b>	<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>(-) 14.751,45</b>

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. 1.732

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.

Comisario

Guayaquil, Abril de 1.985  
Lugar y fecha

Comisario

# SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : <b>INMOBILIARIA SANVIC CIA. LTDA.</b>	C. I. I. U. 0990474265001	No. EXPEDIENTE
--	------------------------------	----------------

## 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

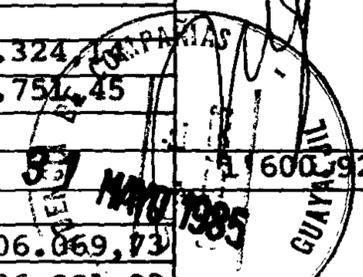
<b>60.</b>	<b>PATRIMONIO INICIAL:</b>		<b>356.973,91</b>
6001	Capital social	630.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal		
6005	Otras Reservas		
6006	Superávit de capital		
6007	Utilidades retenidas <b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	130.544,06	
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	142.482,03	
<b>61.</b>	<b>AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62.</b>	<b>Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201	Reserva Legal		
6202	Otras reservas		
6203	Superávit por revalorización		
6204	Utilidades retenidas		
<b>63.</b>	<b>SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		<b>222.572,99</b>
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	14.751,15	
6302	Menos: dividendos		
6303	Más: superávit de capital del período	237.324,14	
<b>64.</b>	<b>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>579.546,90</b>

## DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva Legal	-0-	
	Otras reservas		
	Dividendos		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades retenidas	-0-	
	<b>RESERVA LEGAL:</b>		
	Reserva inicial	-0-	
	Más: Asignación del año		
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	-0-	
	<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
	Superávit por revalorización inicial	-0-	
	Más: Revalorización de activos del período	237.324,14	
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
	Saldo final.	237.324,14	

## 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

<b>A.</b>	<b>FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		<b>419.783,26</b>
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación	412.608,14	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	7.275,12	
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		
	<b>TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES</b>		<b>1'603.700,29</b>
	<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
7101	Venta de Activos fijos		
7102	Incremento de pasivos a largo plazo	1'366.376,15	
7103	Aumento de capital social		
7104	Incremento del superávit de capital	237.324,14	
7105	Incremento de aportes para capitalización		
7106	Otros.		
	<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		<b>2'023.483,55</b>
	<b>B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>422.561,75</b>
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	170.485,86	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Ajustes a períodos anteriores	237.324,14	
7207	Pérdida del ejercicio	14.751,45	
7208	Otros		
	<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)</b>		<b>1'600.921,10</b>
	<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>11'306.069,73</b>	
	<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>12'906.991,83</b>	
	<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>	<b>1'600.922,10</b>	<b>1'600.922,10</b>



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO

C.I.I.U.

No. EXPEDIENTE

INMOBILIARIA SANVIC CIA. LTDA.

0990474265001

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

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

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>			<b>2' 298.000,00</b>
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados	<b>2' 298.000,00</b>		
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA</b>			
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.-	-0-				
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.	-0-				

**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