

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1984

Denominación de la compañía según su estatuto: UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.		Siglas:	R.U.C. 099000921001	No. Expediente: 80-79-56
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. BOYACA 1205	Teléfono: 526950	Casilla: 4853
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	DR. HENRY RAAD ANTON	1702559004	ECUATORIANO
Vicepresidente			
Gerente (s)	DR. JOSE HANZE SALEM	0903517720	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	SR. JULIO BUCUETS VERA	CHIMBORAZO	
Suplente	SRTA. LADYS ANTON VITE	COLOMBIA 1437	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s)	DR. HENRY RAAD ANTON	Nacionalidad	ECUATORIANO
Cargo (s)	PRESIDENTE		
Fecha de nombramiento	2 DE DICIEMBRE 1982	Período:	5 AÑOS
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA			PREDIOS URBANOS

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

PRESENTANTE (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:	SR. JAIME SIGCHO OLEA	Nacionalidad	ECUATORIANO
Nombres y apellidos (persona natural)		DIRECCION:	ALBORADA OCTAVA ETAPA MANZ. 857 V.8

Tiene Auditoría Externa	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
Nombre o denominación	Dirección	

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:

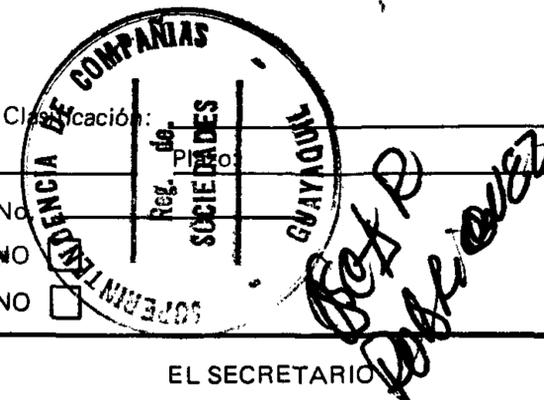
LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra Clasificación:

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha _____

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 _____

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

Fojas útiles.- CERTIFICO.

EL SECRETARIO

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 198 4.

50.	VENTAS BRUTAS	ARRIENDOS	35'475.548,38
	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 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		35'475.548,38
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		36'409.954,26
	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)	41.376,22	
	5404 Amortización de intangibles y diferidos	5'263.247,81	
	5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	1'416.702,17	
	5406 Contribución Superintendencia de Compañías	324.142,56	
	5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	21'012.855,32	
	5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
	5409 Otros	8'351.630,18	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION	PERDIDA	- 934.405,86
55.	GASTOS FINANCIEROS		
	5501 Intereses, comisiones	92.133,22	
	5502 Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		-1'026.539,10
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	1'675.936,74	
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:		649.397,64
	15o/o para trabajadores	97.409,65	
	Impuesto a la Renta	131.373,15	
5801	UTILIDAD NETA	420.614,84	

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. 9491

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, Abril 14/85

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1984

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos		2'410.140,02	
1102	Inversiones temporales		5'060.000,00	
1103	Cuentas por cobrar clientes		609.238,49	
1104	Documentos por cobrar clientes	Deudores Varios	15'603.933,14	
1105	Documentos descontados	Arriendos por Cobrar	349.300,00	
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			3'961.659,68
1117	Menos: Provisión baja inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos prexios en Garantía		1'424.473,00	
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			4'569.143,45
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)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			33'987.887,78	
12. ACTIVO FIJO				
		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	850.000,00		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso	1'197.636,34		
1204	Edificios e Instalaciones	282'080.942,03	21'293.082,32	
1206	Maquinaria y equipo	30'291.719,63	7'031.524,58	
1208	Muebles y enseres	28'799.457,10	6'834.176,36	
1210	Vehículos	1'242.000,00	553.600,00	
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos Instalacio	46'457.472,78	12'615.383,28	
1222	Revalorización de edificios Mueb. y Ens.	32'247.856,60	9'166.936,03	
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	32'707.557,49	8'986.265,08	
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	1'552.162,83	723.019,60	
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 coordinación Const.	65.383,80	27.207,94	
1503	Gastos de investigación y desarrollo Int. Hip.	81.634,00	57.143,80	
1505	Pagos anticipados a largo plazo Dif. Camb.	18'427.239,72	8'492.617,86	
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)			
1508	Comisión de riesgo cambiario			
1509	Otros (adjuntar detalle) Costo Org. PM	6'742.371,00	2'570.674,92	
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602	Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			404'391.801,55	
TOTAL DEL ACTIVO			438'379.689,33	

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101 Proveedores en el país	Documentos por Pagar	2'724.512,63
2102 Proveedores en el exterior		767.381,20
2103 Anticipos de clientes		1'105.300,00
2104 Bancos privados moneda nacional	Cuentas por Pagar	11.655,20
2105 Bancos privados moneda extranjera		67'361.000,00
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		97.409,65
2112 Impuesto a la Renta por pagar		131.373,15
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	Anticipo Reservas Locales	11'500.000,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		83'698.631,83
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		211'085.445,23
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		211'085.445,23
TOTAL PASIVO		
3. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales		63'000.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103 Menos: Acciones propias adquiridas		
3104 Menos: Capital suscrito no pagado		
SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201 Revalorización de terrenos		
3202 Revalorización de otros activos fijos		80'173.828,72
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros (adjuntar detalle)		
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		1.168,71
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades (perdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Utilidad (perdida) neta del ejercicio		420.614,84
TOTAL PATRIMONIO NETO		143'595.612,27
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		438'379.689,33

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

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.	C. I. I. U. 0990000921001	No. EXPEDIENTE 30-79-56
---	------------------------------	----------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

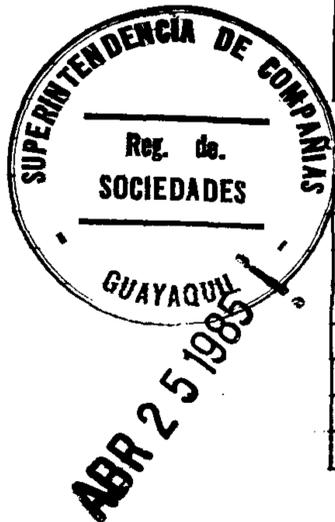
60.	PATRIMONIO INICIAL:		63'001.168,71
6001	Capital social	63'000.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal	1.168,71	
6005	Otras Reservas		
6006	Superávit de capital		
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas		
61.	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:		80'594.443,56
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	420.614,84	
6302	Menos: dividendos		
6303	Más: superávit de capital del período	80'173.828,72	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402	Menos: impuestos glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		143'595.612,27

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva Legal		
	Otras reservas		
	Dividendos		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades retenidas		
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	1.168,71	
	Más: Asignación del año		
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	1.168,71	
	SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
	Superávit por revalorización inicial	63'901.427,53	
	Más: Revalorización de activos del período	28'325.863,03	
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	12'053.461,84	
	Saldo final.	80'173.828,72	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A.	FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		26'696.717,97
7001	Utilidad neta del ejercicio	420.614,84	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación	21'012.855,32	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	5'263.247,81	
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		26'696.717,97
	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		20'903.441,39
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	9'322.701,07	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo	10'311.491,65	
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Ajustes a períodos anteriores		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros	1'269.248,67	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		5'793.276,58
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	17'650.255,95	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	11'856.979,37	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	5'793.276,58	



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO

C.I.I.U.

No. EXPEDIENTE

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

PERIODO: De 1^o Enero a 31 de Dbre. de 198⁴

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 Arriendos	35' 475.548,38		35' 475.548,38
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/.					
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