

✓

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1984

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>SOCIEDAD DE BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.</b>		Siglas:	R.U.C. 0990000956001	No. Expediente: 3345-58
PRINCIPAL	Ciudad: <b>GUAYAQUIL</b>	Calle y No. <b>BOYACA 1205</b>	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	<b>DR. HENRY RAAD ANTON</b>	<b>1702559004</b>	<b>ECUATORIANO</b>
Vicepresidente			
Gerente (s)	<b>DR. JOSE HANZE SALEM</b>	<b>0903517720</b>	<b>ECUATORIANO</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	<b>SR. ENRIQUE SAN MARTIN LEON</b>	<b>BOYACA 1205</b>	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s)	<b>DR. JOSE HANZE SALEM</b>	Nacionalidad:	<b>ECUATORIANO</b>
Cargo (s)	<b>GERENTE</b>	Período:	<b>5 AÑOS</b>
Fecha de nombramiento	<b>SEPTIEMBRE 1982</b>	ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA	

**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:	<b>JAIME SIGCHO OLEA</b>	Nacionalidad:	<b>ECUATORIANO</b>
Nombres y apellidos (persona natural)	DIRECCION: <b>ALBORADA MAZ. 847 OCTAVA ETAPA V.8</b>		

Tiene Auditoría Externa SI  NO

Semira  
Registro  
Mundi

Nombre o denominación \_\_\_\_\_ Dirección \_\_\_\_\_

**OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)**

La Compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuario  Turístico  O

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_

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

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI  NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI  NO

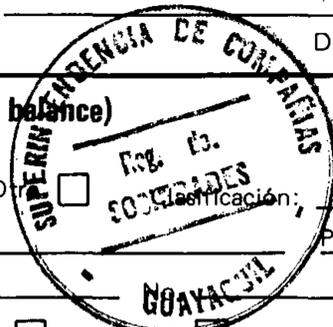
Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO

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

Fojas útiles.- CERTIFICO.

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



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

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	Caja y Bancos		715.454,00
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes	Arriendos por Cobrar	46.500,00
1104	Documentos por cobrar clientes	Deudores Varios	3'736.618,84
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		53.602,00
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>4.552.174,84</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	1'728.025,30	1'728.025,30
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)		
	<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de Revalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	15'863.585,00	5'138.636,13
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		
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)		
<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>10'724.948,87</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>15'277.123,71</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21.</b>	<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
	2101 Proveedores en el país      Cuentas por Pagar	20.438,40
	2102 Proveedores en el exterior	
	2103 Anticipos de clientes	39.000,00
	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	3.494,05
	2112 Impuesto a la Renta por pagar	4.712,31
	2113 Sueldos acumulados por pagar	
	2114 Intereses acumulados por pagar	
	2115 Impuestos retenidos por pagar	
	2116 Seguro Social por pagar	
	2117 Acreedores diversos	1'057.540,27
	2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo	
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1'125.185,03</b>
<b>22.</b>	<b>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	
	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.</b>	<b>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>31.</b>	<b>3. PATRIMONIO NETO</b>	
	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	
	3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales	1'500.000,00
	3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	
	3103 Menos: Acciones propias adquiridas	
	3104 Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32.</b>	<b>SUPERAVIT DE CAPITAL</b>	
	3201 Revalorización de terrenos	
	3202 Revalorización de otros activos fijos	11'168.355,54
	3203 Donaciones y subsidios recibidos	
	3204 Otros (adjuntar detalle)	
<b>33.</b>	<b>RESERVAS</b>	
	3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	✓ 229.114,41
	3302 Reserva estatutaria	
	3303 Reserva facultativa	✓ 1'239.381,40
<b>34.</b>	<b>RESULTADOS</b>	
	3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
	3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	15.087,33
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>14'151.938,68</b>
	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>15'277.123,71</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>			
<b>40.</b>	<b>DEUDORAS</b>	<b>41.</b>	<b>ACREEDORAS</b>
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.º de ...ENERO.....al ...31 de ...DICIEMBRE de 1984.....

<b>50.</b>	<b>VENTAS BRUTAS</b>	<b>ARRIENDOS</b>		1'240.350,00
	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>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>			1'240.350,00
<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>			1'217.056,31
	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)		130.504,05	
	5404 Amortización de intangibles y diferidos			
	5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		381.151,08	
	5406 Contribución Superintendencia de Compañías		32.064,35	
	5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		523.916,25	
	5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
	5409 Otros		149.420,58	
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			23.293,69
<b>55.</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			
	5501 Intereses, comisiones			
	5502 Otros gastos financieros			
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>56.</b>	<b>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.</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>			23.293,69
	15o/o para trabajadores		3.494,05	
	Impuesto a la Renta		4.712,31	
	<b>5801 UTILIDAD NETA</b>		15.087,33	

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.

*Asesores*  
Comisario

Guayaquil, Abril 15/85  
Lugar y fecha

Comisario

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
SOCIEDAD DE BIENEES RAICES Y MUEBLES S.A.	0990000956001	3345-58

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		2'968.495,81
6001 Capital social	1'500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	229.114,41	
6005 Otras Reservas	1'239.381,40	
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</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>		11'183.442,87
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	15.087,33	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	11'168.355,54	
<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>		14'151,938,68

**DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:**

Reserva Legal	28.153,99	
Otras reservas	186.379,44	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial	200.960,42	
Más: Asignación del año	28.153,99	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	229.114,41	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial	11'168.355,54	
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.	11'168.355,54	

**7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**

<b>A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		539.003,58
7001 Utilidad neta del ejercicio	15.087,33	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	523.916,25	
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		
<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.	213.504,99	213.504,99
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		752.508,57
<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>		752.508,57
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	3'426.989,81	
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	2'674.481,24	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>	752.508,57	

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
--	----------	----------------

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

PERIODO: De 1º Enero a 31 de Diciembre 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 Arriendos	1'240.350,00		1'240.350,00
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			

**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