

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

Denominación de la compañía según su estatuto: PREDIOS ECUATORIANOS S.A.			SIGLAS:	R.U.C.	No. EXPEDIENTE
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y NO.: PEDRO CARBO	TELEFONO: 526282	CASILLA:	CABLE:
SUCURSALES					
Período del Balance: Del: 1.er de ENERO de 19 85; Al 31 de DICIEMBRE de 19 85			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	WILLIAM ISAIAS DASSUM		17-00452160	ECUATORIANO	
Vicepresidente					
Gerente (s)	ESTEFANO ISAIAS DASSUM		09-03443406	ECUATORIANO	
Directores o vocales principales					
Directores o vocales suplentes					
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO		
Principal	FELIX SEVERO MASCALL		PEDRO CARBO # 505 511780		
Suplente					
3. COMITE DE VIGILANCIA					
DATOS DE UNO DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)					
Nombre(s) ESTEFANO ISAIAS DASSUM	Nacionalidad: ECUATORIANO				
Cargo(s) GERENTE					
Fecha de nombramiento: 27/04/83	Período: 3 año s				
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:					
ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES					
COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR					
REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR					
Nombre(s) _____	Nacionalidad: _____				
Cargo(s) o designación (es) _____	Carhet de domiciliación No. _____				
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:					
Denominación de la persona jurídica: ING. CECILIA MOSQUERA ARCE					
Nombres y apellidos (persona natural) ING. CECILIA MOSQUERA ARCE	Nacionalidad: ECUATORIANA				
DIRECCION: BRASIL # 2102 y ESMERALDAS	Nacionalidad: _____				
Tiene Auditoría Externa	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>			
Nombre o denominación	Nacionalidad				
Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación <input type="checkbox"/>	Costo de reposición <input type="checkbox"/>				
OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)					
La Compañía está amparada por:					
LEY DE FOMENTO: Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuario <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>	Otra <input type="checkbox"/>	Clasificación: _____	
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____	Fecda: _____ Plazo: _____				
AFILIACION A LA CAMARA DE: _____	No. _____				
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>			
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>			
Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____	EL SECRETARIO				
dd la _____ con _____ anexos constante en: _____					
Folios útiles: CERTIFICO.					

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31. DE DICIEMBRE DE 198...5.

1. ACTIVO

11. CORRIENTE			
1101-1 Caja Bancos moneda nacional			
1101-2 Caja Bancos moneda extranjera			
1102-1 Inversiones temporales moneda nacional			
1102-2 Inversiones temporales moneda extranjera			
1103 Cuentas por cobrar clientes Deudores Varios			1'294.144,86
1104 Documentos por cobrar clientes Arrendamientos por cobrar			54.565,00
1105 Documentos descontados			
1106 Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza			
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			
1121 Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			
1122-1 Anticipos a proveedores moneda nacional			
1122-2 Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1123 Pagos anticipados de impuestos y seguros			140.356,24
1124 Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1125 Accesorios de oficina en existencia			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1'489.066,10

12. ACTIVO FIJO	Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201 Terrenos y Mejoras	9'567.800,00		9'567.800,00
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso	5'338.072,19		5'338.072,19
1204 Edificios e Instalaciones	9'633.932,11	4'199.456,48	5'434.475,63
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres	24.967,83	9.273,74	15.694,09
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales arrendados			
1214 Semovientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos (adj. detalle)	41.652,01		41.652,01
REVALORIZACIONES	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220 Revalorización de terrenos	10'426.731,81		10'426.731,81
1222 Revalorización de edificios	2'306.649,44	924.200,42	1'382.449,02
1224 Revalorización de maquinaria y equipo M.	62.763,01	13.332,10	49.430,91
1226 Revalorización,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 compañías relacionadas			
1304-1 Bonos, obligaciones, cédulas,moneda nacional			
1304-2 Bonos, obligaciones, cédulas,moneda extranjera			
1305 Acciones o participaciones en compañías relacionadas			

14. ACTIVOS INTANGIBLES	Valor de adquisición	Amort. acumulada	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros (adjuntar detalle)			
15. ACTIVOS DIFERIDOS	Valor inicial	Amort. acumulada	
1501 Gastos de organización y reorganización			
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			

16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602-1 Otros moneda nacional (adjuntar detalle)			
1602-2 Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			32'256.305,66
TOTAL DEL ACTIVO			35'745.371,76

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO PREDIOS ECUATORIANOS S.A.	C.I.I.U. 0990014531001	No. EXPEDIENTE 3477-59
--	-------------------------------	-------------------------------

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

PERIODO: De Enero a 31 de DIC de 1985

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.-					
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

S/. _____

La Inversión programada servirá para

S/. _____

Expansión

Racionalización
18 APR 1985

Reposición



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO PREDIOS ECUATORIANOS S.A.	C.I.I.U. 0990014531001	NO. EXPEDIENTE: 3477-59
---	----------------------------------	-----------------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:	23'027.953,14
6001 Capital Social	5'900.000,00
6002 Menos: Acciones propias adquiridas	
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	
6004 Reserva Legal	771.742,38
6005 Otras Reservas	5'246.737,09
6006 Superávit de capital	11'876.432,59
6007 Utilidades retenidas	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	(766.958,92)
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIOD	
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:	
6201 Reserva Legal	
6202 Otras reservas	
6203 Superávit por revalorización	
6204 Utilidades retenidas	
3. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:	(292.411,67)
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	(316.479,17)
6302 Menos: dividendos	
6303 Más: superávit de capital del período	24.067,50
34. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:	
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores	
6402 Menos: impuestos glosas fiscales	
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO	22'735.541,47

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	
Otras reservas	
Dividendos	
Amortización de pérdidas	
Utilidades retenidas	
RESERVA LEGAL :	
Reserva inicial	
Más: Asignación del año	
Menos: Utilización en el año	
Saldo final	
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:	5'154.926,10
7001 Utilidad neta del ejercicio	
Más:	
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	196.030,54
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	
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	
OTRAS FUENTES DE CAPITAL	
7101 Venta de Activos Fijos	
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	4'958.895,56
7103 Aumento de capital social	
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)	
7105 Incremento de aportes para capitalización	
7106 Otros	
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO	12'662.731,18
7201 Dividendos pagados	
7202 Compra de activos fijos	12'346.252,01
7203 Compra de inversiones permanentes	
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	
7206 Reducción del capital social	
7207 Pérdida del ejercicio	(3'647.917)
7208 Otros	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)	(7'507.805,08)
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(3'220.764,19)
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	(4'287.040,89)
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	(7'507.805,08)



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

CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO

ENDEUDAMIENTO EXTERNO			
Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucre (A x B)
TOTAL			

INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de Interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
Período de gracia						
Amortización	Trimestral ()			Semestral ()		

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES

Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
TOTAL			

PODRÁ LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS? SI NO

* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.

NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.

2. PASIVO**21. PASIVOS CORRIENTES**

2101 Proveedores en el país	4'709.830,29
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 15 o/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	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4'709.830,29

22. PASIVOS NO CORRIENTES

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	6'300.000,00
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	6'300.000,00
TOTAL PASIVO	11'009.830,29

3. PATRIMONIO NETO

1. CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales	5'900.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103 Menos: Acciones propias adquiridas	
3104 Menos: Capital suscrito no pagado	

32. SUPERAVITS

3201 Revalorización de terrenos	10'426.731,81
3202 Revalorización de otros activos fijos Muebles y Enseres y Equipo	56.719,52
3203 Donaciones y subsidios recibidos Edificio	1'417.048,76
3204 Otros superávits	

33. RESERVAS

3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	771.742,38
3302 Reserva estatutaria	771.742,38
3303 Reserva facultativa	4'474.994,71

34. RESULTADOS

3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	(766.958,92)
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(316.479,17)
TOTAL PATRIMONIO NETO	22'735.541,47
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO	33'745.371,76

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 ...31... de ...DICIEMBRE... de 1985.....

50. VENTAS BRUTAS		1'252.180,00
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, 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		
UTILIDAD BRUTA		1'252.180,00
53. GASTOS DE VENTAS		
5301 Sueldos y salarios (No incluidos 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		1'549.120,61
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos) <i>Cont. y Cuotas</i>	24.000,00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) <i>Ser. Ad.</i>	478.300,00	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)	192.507,82	
5404 Amortización de intangibles y diferidos <i>Rep. y Man.</i>	140.563,20	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)	336.101,36	
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	196.030,54	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios <i>Gtos. de oficina</i>	75.188,72	
5408 Otros	106.429,17	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		(296.940,81)
55. GASTOS FINANCIEROS		19.538,36
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros	19.538,36	
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		(316.479,17)
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:		
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
5801 UTILIDAD NETA		(316.479,17)

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.

W.R.
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

Cecilia Arreaga Ace
EL CONTADOR, Reg. No. 13.963.

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.

Federico Pachano
Comisario

GUAYAQUIL, ABRIL DE 1.986

Lugar y fecha

Comisario