

AÑO: 1986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO:			SIGLAS:		RUC:		No. DE EXPEDIENTE:	
INVERSI ONES INMUEBLES C/A/					0990034281001		3585-60	
PRINCIPAL		CIUDAD:	CALLE Y No.:		TELEFONO:		CASILLA:	CABLE:
		Guayaquil	Julian Coronel 621		312753			
SUCURSALES								
Período del balance					Fecha de vencimiento:			
Del 10 de Enero de 1986 Al 31 de Enero de 1986					Plazo duración:			
NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES								
(Que se hallan actualmente en ejercicio)								
1.- ADMINISTRADORES		NOMBRES			C.I. o PASAPORTE		NACIONALIDAD	
Presidente		KAROLY EISER FLORES			0903022938		Ecuatoriana	
Vicepresidente		HARRY EISER FLORES			09020402		Ecuatoriana	
Gerente(s)								
Directores o vocales principales								
Directores o vocales suplentes								
2. COMISARIOS		NOMBRES			DIRECCION Y TELEFONO			
Principal		Fernando León Jirco			Pichincha 823			
Suplente								
3. COMITE DE VIGILANCIA								
DATOS DEL (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)								
Nombre(s)			KAROLY EISER FLORES			Nacionalidad: ECUATORIANA		
Cargo(s)			PRESIDENTE			Período:		
Fecha de nombramiento:								
ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA:								
PERSONAL OCUPADO:								
DIRECTIVO			ADMINISTRATIVO			TECNICO		
No.			No.			No.		
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:			ESTUDIO JURIDICO CONTABLE					
ARTURO GIALLOS MALLEA						ECUATORIANA		
Nombres y apellidos (persona natural)						Nacionalidad		
DIRECCION:			PICHINCHA 823 Y SUCRE					
Tiene Auditoría Externa			SI ☐			NO ☐		
Nombre o denominación						Nacionalidad		
Revalorización Activos - Indice de Ajuste considerado:			Devaluación ☐			Costo de reposición ☐		
OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)								
La compañía está amparada por:								
LEY DE FOMENTO:			Industrial ☐			Agropecuaria ☐		
			Turística ☐			Otras ☐		
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.						Clasificación		
AFILIACION A LA CAMARA DE:						No.		
TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.:			NO ☐			PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085) SI ☐		
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES			SI ☐			NO ☐		
Recibido hoy día			de 19			a las		
de la			con			anexos constantes en:		
						fojas útiles. CERTIFICO:		
						El Secretario		

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 . DE DICIEMBRE.... DE 1986..)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja bancos moneda nacional		109.426,11
1102	Caja bancos moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1104	Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional		2.531.463,91
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión cuentas y documentos dudosa cobranza (clientes)		
1108	Inventario materia prima		
1109	Inventario productos en proceso		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventario productos terminados y/o mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para la venta		
1113	Sementeras de ciclo corto		
1114	Terrenos y otros inmuebles para la venta		
1115	Obras en ejecución		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos y anticipos a trabajadores		
1121	Préstamos a compañías relacionadas		
1122	Préstamos a accionistas o socios y administradores		
1123	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1124	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1125	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		
1126	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		21.579,00
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas		
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			2.662.469,02
12 ACTIVO FIJO			
		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	1.544.986,77	225.120,70
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	31.029,96	11.548,79
1210	Vehículos	47.628,80	21.332,84
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (Adjuntar detalle)		
REVALORIZACIONES		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos	4.147.625,00	
1222	Revalorización de edificios	7.914.829,18	
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)		
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a trabajadores		
1303	Préstamos a compañías relacionadas		
1304	Préstamos a accionistas o socios y administradores		
1305	Inversiones financieras largo plazo moneda nacional (acciones y otros títulos)		
1306	Inversiones financieras largo plazo moneda extranjera (acciones y otros títulos)		
14. ACTIVO INTANGIBLE			
		Valor de Adquisición	Amort. acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (Adjuntar detalle)		
15. ACTIVO DIFERIDO			
		Valor inicial	Amort. acumulada
1501	Gastos de organización	40.341,70	17.945,07
1503	Gastos de investigación y desarrollo P.G.	612,00	
1505	Pérdidas por diferencia de cambio D.G.	65.094,00	
1507	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Desc. en venta de obligac.de propia emisión		
1511	Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Inversión previsiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			13.516.200,01
TOTAL DEL ACTIVO			16.178.669,03

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores moneda nacional	657.383,00
2102 Proveedores moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias moneda nacional	
2105 Instituciones bancarias moneda extranjera	
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional	
2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera	
2108 Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía (15 o/o)	16.358,20
2110 Impuesto a la renta por pagar	
2111 Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).	
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	9.513,63
2114 Aportes al IESS por pagar	26.096,52
2115 Parte corriente del pasivo a largo plazo moneda nacional	
2116 Parte corriente del pasivo a largo plazo moneda extranjera	
2117 Parte corriente créditos de estabilización	
2118 Parte corriente comisión de riesgo cambiario	
2119 Parte corriente provisión jubilación patronal	
2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios y compañías relacionadas	
2121 Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	709.351,35
22. PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar moneda nacional	
2202 Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas	
2204 Créditos de estabilización	
2205 Comisión de riesgo cambiario	
2206 Cuentas acreedoras casa matriz	
2207 Impuestos diferidos por pagar	
2208 Arrendamiento financiero por pagar	
2209 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	480.000,00
2210 Obligaciones emitidas (Art. 243 de la Ley de Compañías)	
2211 Menos: Obligaciones no colocadas	
2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	
2213 Otros (Adjuntar detalle)	
23. PASIVO DIFERIDO	
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	480.000,00
TOTAL PASIVO	1.189.351,35
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	1.200.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)	882.576,58
3202 Otras reservas	663.099,33
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	4.147.625,00
3302 Revalorización de otros activos fijos	8.012.833,79
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	83.182,98
TOTAL PATRIMONIO NETO	14.989.317,68
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	16.178.669,03

OBLIGACIONES CONTINGENTES	
4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avals otorgados	4101 Responsabilidades por avales otorgados
4002 Otras garantías otorgadas	4102 Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 10 de Enero al 31 de Diciembre de 1986

50. VENTAS BRUTAS	(INGRESOS POR ARRENDAMIENTO)	2*322.675,49
5001	En el país	
5002	En el exterior	
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS		2*322.675,49
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)		
5101	Inventario inicial	
5102	Compras productos terminados en el país	
5103	Más: Compras productos terminados en el exterior	
5104	Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)		
5201	Inventario inicial materias primas	
5202	Más: Compras materias primas en el país	
5203	Más: Compras materias primas en el exterior	
5204	Menos: Inventario final materias primas	
5205	Mano de obra directa	
5206	Depreciación maquinaria, equipos y edificios fábrica	
5207	Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208	Mano de obra indirecta	
5209	Suministros y materiales	
5210	Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica	
5211	Aportes IESS y beneficios sociales	
5212	Mantenimiento y reparaciones	
5213	Impuestos a la producción y otros	
5214	Fuerza motriz, agua, teléfono	
5215	Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	
5216	Inventario inicial de productos en proceso	
5217	Menos: Inventario final de productos en proceso	
5218	Inventario inicial de productos terminados	
5219	Menos: Inventario final de productos terminados	
UTILIDAD BRUTA		2*322.675,49
53. GASTOS DE VENTAS		
5301	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	
5302	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5303	Comisiones a empleados y particulares	
5304	Publicidad y propaganda	
5305	Depreciación bienes departamento de ventas	
5306	Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	390.000,00
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	216.615,00
5403	Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos)	368.120,56
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	244.342,46
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	135.180,00
5406	Depreciación bienes, área administrativa	28.559,23
5407	Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	4.034,17
5408	Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	158.000,00
5409	Otros (Adjuntar detalle)	668.769,26
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACIÓN		109.054,81
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501	Intereses y comisiones	
5502	Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503	Otros gastos financieros	
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		
5601	Intereses por inversiones temporales y a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)	
5602	Subsidios recibidos	
5603	Ganancia en venta de activos fijos o inversiones temporales y de largo plazo	
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	
5605	Ganancias por diferencia de cambio	
5606	Otros (Adjuntar detalle)	
57. GASTOS NO OPERACIONALES		
5701	Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo	
5702	Pérdidas por diferencia de cambio	
5703	Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		109.054,81
5801	Participación trabajadores (15 o/o)	16.358,20
5802	Impuesto a la renta	9.513,63
UTILIDAD NETA		83.182,98

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 y que fue aprobado por la Junta General.

El Gerente (Representante Legal) El Contador No. Reg. 9441
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.

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INVERSIONES INMUEBLES C.A.		3585 - 60

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		14'612.546,49
6001 Capital social	1'200.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	864.129,58	
6005 Otras Reservas	419.255,32	
6006 Superávit de capital	12'160.458,79	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	(31.297,20)	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		71.124,98
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	71.124,98	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		14'683.671,47
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	858.479,42	
(+) Asignación del año	5.650,16	
(-) Utilización en el año		
Saldo final	864.129,58	864.129,58
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	5'096.647,28	
Más: Revalorización de activos del período	7'063.811,51	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	12'160.458,79	12'160.458,79

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		228.910,20
7001 Utilidad neta del ejercicio	71.124,98	
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	132.890,60	
7003 Cargos por amortización de intangibles	24.894,62	
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES		228.910,20
71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital		

☐ Reposición

☐ Racionalización

☐ Expansión

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

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

PERIODO: De _____ a _____ de 198__			
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?

Monto de la Inversión Programada:

Construcciones

Maquinaria y equipo

Financiamiento: Recursos Propios _____ o/o

La Inversión programada servirá para

SI ☐
NO ☐

S/. _____

S/. _____

S/. _____

Prestados _____ o/o

A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U	No. EXPEDIENTE
INVERSIONES INMUEBLES C.A.		3585-60

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

Del . . . de . . . Enero al . 31 . de . Diciembre . de 1986 . .

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
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) INGRESOS POR ARRIENDO			2'322.675,49
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			
			2'322.675,49

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.- 2					
Remuneración S/.	390.000,00	0,00	0,00		
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.	16.358,22	0,00	0,00		

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 ☐