

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.983

Denominación de la compañía según su estatuto: PREDIAL MIRAGLIA S.A.		Siglas:	R.U.C. 0990005281001	No. Expediente: 3690-61
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. P.YCAZA 457	Teléfono: 306460	Casilla: 323
SUCURSALES				Cable:

Período del Balance:
De: 1.º de Enero de 19 83; Al 31 de Diciembre de 19 83

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	JUAN MIRAGLIA PAPA	9-0319716	Italiana
Vicepresidente			
Gerente (s)	JUAN FRANCO MIRAGLIA PAPA	09-00016023	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	EDUARDO QUIROZ ROMERO	AYACUCHO 451 - 407874	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	JUAN FRANCO MIRAGLIA PAPA	Nacionalidad:	Ecuatoriana
Cargo (s)	Gerente		
Fecha de nombramiento	Junio 1.978	Período:	5 años

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA
ARRENDAMIENTO PREDIOS URBANOS

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:	LILIA E. GALLO MIENTES	Nacionalidad:	ECUATORIANA
Nombres y apellidos (persona natural)		DIRECCION:	N. SEGOVIA 1107

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 27 ABR. 1984 de 19 a las

de la con anexos constantes en:

Fojas útiles.- CERTIFICO.



BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1983

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		195.905.70
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos Provisión 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 para la venta		
1115	Obras en ejecución, oficinas, urbanizaciones para la venta		
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		400.000.=
1122	Pagos anticipados a proveedores		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		
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			595.905.70
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras		1.709.048.12
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones	2.577.144.38	1.723.747.50
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)		
		Valor de Reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos	5.924.201.88	5.924.201.88
1222	Revalorización de edificios	17.772.605.62	12.192.612.18
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de 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	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 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)		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			14.066.640.32
TOTAL DEL ACTIVO			14.662.546.02

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	
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	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	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	906.333.36
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)	
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		906.333.36
TOTAL PASIVO		906.333.36
3. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL		800.000.00
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	347.198.26
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	121.395.75
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	678.177.08
TOTAL PATRIMONIO NETO		13.756.212.66
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		14.662.546.02

4. CUENTAS DE ORDEN		
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS	
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.º... de ..Enero..... al ...31... de ...Diciembre..... de 198 3.....

50. VENTAS BRUTAS	ARRIENDOS		2.691.500.=
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.)	Gastos Edificio	1.137.657.66
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Inventario final (menos)		
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 : 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			1.553.842.34
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 15o/o trabajadores)		
5306	Otros		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			
5401	Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	195.600.=	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)	98.903.40	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)		
5404	Amortización de intangibles y diferidos Gtos Rep.Hon.Etc.	74.000.=	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	3.357.79	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	3.256.20	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	305.246.25	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	52.030.80	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			143.270.82
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501	Intereses, comisiones	143.270.82	
5502	Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			678.177.08
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:			678.177.08
	15o/o para trabajadores	101.726.56	
	Impuesto a la Renta		
5801	UTILIDAD NETA		576.450.52

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. 3.617

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 16/1.984

Lugar y fecha

Comisario

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SUS ESTATUTOS: PREDIAL MIRAGLIA S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 3690-61
--	-------------	---------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:			1.268.594,01
6001	Capital social	800.000.=	
6002	Menos: Acciones propias readquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal	347.198.26	
6005	Otras Reservas	121.395.75	
6006	Superávit de capital		
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas		
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. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:			12.487.618,65
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	678.177.08	
6302	Menos: glosas fiscales		
6303	Menos: dividendos		
6304	Más: superávit de capital del período	11.809.441.57	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:			
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO			13.756.212,66
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:			
	Reserva Legal	80.640.39	
	Otras reservas		
	Dividendos	24.359.61	
	Amortización de pérdidas	480.000.00	
	Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:			
	Reserva inicial	266.557.87	
(+)	Asignación del año	80.640.39	
(-)	Utilización en el año		
	Saldo final	347.198.26	932.198,26
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:			
	Superávit por revalorización inicial		
	Más: Revalorización de activos del período	11.809.441.57	
	Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
	Saldo final		11.809.441,57
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA			
70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:			678.177,08
7001	Utilidad neta del ejercicio	678.177.08	
	Más:		
7002	Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)		
7003	Cargos por amortización de intangibles		
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			11.809.441,57
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	11.809.441.57	
7105	Aportes para capitalización		
7106	Otros		
TOTAL OTRAS FUENTES			12.487.618,65
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO			
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos		
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205	Incrementos de activos diferidos		
7206	Ajustes a períodos anteriores		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)			12.487.618,65
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		13.756.212,66	
(-)	CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	1.268.594,01	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		12.487.618,65	

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN ESTATUTOS PREDIAL MIRAGLIA S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 3690-61
--	-------------	---------------------------

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

PERIODO: De 1º Enero/83 31 de Diciembre de 1983

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 Gastos Edificio	1.137.657.66		1.137.657.66
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 Arriendos	2.691.500.00		2.691.500.00

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-		4			
Remuneración S/.		294.504.=			
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/o Participación S/.		101.726.56			

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