

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.983

*sin hoja de rúbrica*

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA CENTRAL S. A.		Siglas:	R.U.C. 0990025509001	No. Expediente: 4020-63
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Luque y Escobado	Teléfono: 511440	Casilla: 5387
SUCURSALES				

Período del Balance:  
De: 1 de Enero de 1983; Al: 31 de Diciembre de 1983

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	MARINA AGUIRRE DE ARROBA	09-00608084	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Opt. JUAN CARLOS ARROBA ARROBA	09-00383308	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	AB. JORGE ROMERO CORDERO	Quisqui # 318	310676
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

**DATOS DEL (OS) REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)**

Nombre (s) OPT. JUAN CARLOS ARROBA ARROBA Nacionalidad: Ecuatoriana

Cargo(s) GERENTE GENERAL

Fecha de nombramiento \_\_\_\_\_ Período: \_\_\_\_\_

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: GUILLERMO LOGROÑO Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_ DIRECCION: 6 de Marzo # 2318

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 28 AGO. 1984 de 19 \_\_\_\_\_

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

Fojas útiles: CERTIFICO.



EL SECRETARIO  
**FRANKLIN ARTEAGA SANDOVAL**

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL ...31... DE ...DICIEMBRE... DE 198...3...

1. ACTIVO			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	Caja y Bancos		74.460,12
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		750.000,00
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		
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) Depósitos en Garantía		951,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>825.411,12</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	383.807,82	161.964,40
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	1'094.764,92	330.501,99
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos (adjuntar detalle) Inmuebles	13'887.741,53	2'662.907,96
		<b>Valor de Reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Otras revalorizaciones (adjuntar detalle) Inm.	19'773.458,47	296.601,88
<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	Diferencias de cambio (Decreto 1384)		
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>31'687.796,51</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>32'513.207,63</b>

2. PASIVO		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
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	36.562,56
2112	Impuesto a la Renta por pagar	243.001,73
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	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>279.564,29</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	1'735.191,97
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	2'300.000,00
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle)	
<b>23. 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)	7'063.894,29
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>11'099.086,26</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>11'378.650,55</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o participaciones de compañías nacionales	200.000,00
3102	Capital asignado a acciones extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos Inmuebles	19'773.458,47
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	139.982,83
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	863.238,70
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	157.877,08
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>21'134.557,08</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>32'513.207,63</b>

4. CUENTAS DE ORDEN	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
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

60. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO						
Conceptos	Capital	Reserva Legal	Res. Facultat.	Superav. de Cap.	Util. no Distrib.	TOTAL
6001	Saldo inicial del año	200.000,00	122.546,26		863.238,70	1'185.784,96
6002	Asignaciones Res. legal		17.436,57			17.436,57
6003	Asignaciones especiales					
6004	Div. pagados en el país					
6005	Remesas de Util. al ext.					
6006	Aumentos de Capital por: Reserv., Util. aport. en efectivo o espec.					
6007	Glosas fiscales					
6008	Utilidad neta del año				157.877,08	157.877,08
6009	Otros					
SALDOS FIN DE AÑO	200.000,00	139.982,83			1'021.115,78	1'361.098,61

ESTADO DE RESULTADOS

Correspondiente al período del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 1983

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			3'652,000,00
5001	En el país Arrendamientos	3'652,000,00	
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>			
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Inventario final (menos)		
<b>52. 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>			3'652,000,00
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			
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		
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			2'419,890,16
5401	Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	666.000,00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)	174.406,00	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)	186.904,67	
5404	Amortización de intangibles y diferidos		
5405	Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	484.350,16	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías		
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	356.173,42	
5408	Gastos por cuentas de dudoso cobro e inventarios		
5409	Otros	552.055,91	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			1'232.109,84
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			988.359,50
5501	Intereses, comisiones	988.359,50	
5502	Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			243.750,34
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
5602	Certificados de abono tributario (CATS)		
5603	Venta de activos fijos		
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605	Ganancias en cambios		
5606	Otros		
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdida en cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>			243.750,34
15o/o para trabajadores		36.562,56	
Impuesto a la Renta		49.310,70	85.873,26
5801	<b>UTILIDAD META</b>		157.877,08

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 verdadero, correcto y completo.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR

Reg. No. 0.924 CB.

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

Lugar y fecha

Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:  INMOBILIARIA CENTRAL S. A.	C. I. I. U.  0990025509001	No. EXPEDIENTE  4020-63
--	----------------------------------	-------------------------------

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		<b>1' 203.221,53</b>
6001	Capital social	200.000,00
6002	Menos: Acciones propias readquiridas	
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	
6004	Reserva Legal	139.982,83
6005	Otras Reservas	
6006	Superávit de capital	
6007	Utilidades retenidas	863.238,70
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201	Reserva Legal	
6202	Otras reservas	
6203	Superávit por revalorización	
6204	Utilidades retenidas	
<b>63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		<b>157.877,08</b>
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	157.877,08
6302	Menos: glosas fiscales	
6303	Menos: dividendos	
6304	Más: superávit de capital del período	
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores	
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		<b>1' 361.098,61</b>
<b>DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:</b>		
	Reserva Legal	
	Otras reservas	
	Dividendos	
	Amortización de pérdidas	
	Utilidades retenidas	
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
	Reserva inicial	122.546,26
( + )	Asignación del año	17.436,57
( - )	Utilización en el año	
	Saldo final	139.982,83
<b>SUPERAVID POR REVALORIZACION:</b>		
	Superávit por revalorización inicial	- - x - -
	Más: Revalorización de activos del período	19' 773.458,47
	Menos: capitalización o absorción de pérdidas	
	Saldo final	19' 773.458,47
<b>7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA</b>		
<b>70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		
7001	Utilidad neta del ejercicio	
	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	
<b>FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>		
<b>71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
7101	Venta de activos fijos	
7102	Pasivos a largo plazo	
7103	Aumento de capital social	
7104	Superávit de capital	
7105	Aportes para capitalización	
7106	Otros	
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		
<b>72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		
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	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)</b>		
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		
( - )	<b>CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA CENTRAL S. A.	0990025509001	4020-63

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

PERIODO: Del 1<sup>o</sup> Enero al 31 de Dcbre. de 198 3

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 Arrendamient.	3'652.000,00		3'652.000,00
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.-	3				
Remuneración S/.	66.000,00				
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15/o Participación S/.	36.562,56				

**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