

SELLO R.U.C

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 19 92

RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL: <b>INMOBILIARIA LOS PORTALES S.A.</b>			Nº DE EXPEDIENTE <b>41306-84</b>	
CIUDAD: <b>GUAYAQUIL</b>	CALLE: <b>MALECON E IMBABURA</b>	NUMERO: <b>514</b>	TELEFONO:	
<b>NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑÍAS</b>				
<b>ADMINISTRADORES</b>	<b>NOMBRES</b>	<b>C.I. o PASAPORTE</b>	<b>DIRECCION Y TELEFONO</b>	
Presidente				
Vicepresidente				
Gerente (s)	<b>ST. RYUHEI KOBAYASHI</b>	<b>0913746947</b>	<b>MALECON 514 E IMBABURA</b>	
Apoderado				
<b>COMISARIOS</b>				
Principal				
Suplente				

## A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO				CODIGO CUENTA	
<b>1.1 ACTIVO CORRIENTE</b>					<b>1'218.632.</b>
Caja - Bancos			1101		
Inversiones financieras temporales			1102		
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes			1103		
Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)			1104		
Inventario materia prima			1105		
Inventario productos en proceso			1106		
Inventario suministros y materiales			1107		
Inventario productos terminados y mercaderías en almacén			1108		
Mercaderías en tránsito			1109		
Menos: Provisión para baja de inventarios			1110		
Ingresos acumulados por cobrar			1111		
Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores			1112		
Anticipos a proveedores			1113		
Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			1114		
Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			1115		
Repuestos, herramientas y accesorios			1116		
Otros activos corrientes (adjuntar anexo)			1117		
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>					<b>1'218.632.</b>
<b>1.2 ACTIVO FIJO</b>		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Depreciación acumulada</b>		
Terrenos y mejoras				1201	
Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito				1202	
Construcciones en curso				1203	
Edificios e instalaciones	<b>690.000.</b>	<b>255.300.</b>		1204	<b>434.700.</b>
Maquinaria y equipo				1205	
Muebles y enseres				1206	
Vehículos				1207	
Otros activos fijos (adjuntar anexo)				1208	
<b>REVALORIZACIONES</b>		<b>Valor de revalorización</b>	<b>Depreciación acumulada</b>		
Terrenos				1221	
Edificios	<b>4'572.918.</b>	<b>1'691.979.</b>		1222	<b>2'880.939.</b>
Maquinaria y equipo				1223	
Otros activos fijos (adjuntar anexo)				1224	
<b>1.3 DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>					
Cuentas y documentos por cobrar clientes				1301	
Préstamos a empleados y trabajadores				1302	
Inversiones financieras a largo plazo				1303	
Otros (adjuntar anexo)				1304	
<b>1.4 ACTIVOS INTANGIBLES</b>		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amortización Acumulada</b>		
Patentes y marcas				1401	
Otros (adjuntar anexo)				1402	
<b>1.5 ACTIVOS DIFERIDOS</b>		<b>Valor inicial</b>	<b>Amortización Acumulada</b>		
Gastos de organización y constitución		<b>491.670.</b>	<b>393.336.</b>	1501	<b>98.334.</b>
Gastos de investigación, exploración y otros				1502	
<b>1.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
Propiedades y otros activos fijos no utilizados				1601	
Otros activos no corrientes	<b>REEXP. MONET. DIFERIDA</b>			1602	<b>1'983.103.</b>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					<b>5'397.076.</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>					<b>6'615.708.</b>

2. PASIVO		CODIGO CUENTA	
2.1 PASIVO CORRIENTE			
Proveedores		2101	
Anticipo de Clientes		2102	
Obligaciones por pagar		2103	
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	
Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía		2105	
Gastos por pagar		2106	
Impuestos y Leyes Sociales		2107	47.016.
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	
Saldos pendientes con la casa matriz		2110	
Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)		2111	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>47.016.</b>
2.2 PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		2201	
Obligaciones por pagar		2202	
Préstamos de accionistas o socios		2203	
Saldos pendientes con la casa matriz		2204	
Arrendamiento mercantil con opción de compra		2205	
Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		2206	
Obligaciones emitidas		2207	
Otros (adjuntar anexo)		2208	
2.3 PASIVO DIFERIDO			
Utilidades por realizar		2301	
Otros (Adjuntar anexo)		2302	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>TOTAL PASIVO</b>			
3. PATRIMONIO NETO			
3.1 CAPITAL			690.000.
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	
Menos: Capital suscrito no pagado		3103	
Menos: Acciones propias adquiridas		3104	
3.2 RESERVAS			56.667.
Reserva legal		3201	
Reservas facultativas		3202	
Otras reservas		3203	
3.3 SUPERAVIT			
Reserva común de acciones		3301	
Otros (Adjuntar anexo) REEX. POR REV. PATRIMONIO		3302	5'244.793.
3.4 RESULTADOS			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	486.460.
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		3403	90.772.
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>			<b>6'568.692.</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			<b>6'615.708.</b>

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES			
Mercaderías en consignación		4001	
Liquidación de depósitos industriales		4002	
Avales o garantías		4003	
Otras obligaciones contingentes		4004	

PERSONAL OCUPADO					
NACIONALIDAD	DIRECTIVOS	ADMINISTRATIVOS	TECNICOS	OBREROS	
				Permanentes	Ocasionales
Ecuatoriana					
Extranjera					

MOVIMIENTO FINANCIERO DE BIENES Y SERVICIOS			
COMPRAS	NACIONALES	EXTRANJERAS	TOTAL
VENTAS	NACIONALES	EXTRANJERAS	TOTAL

**B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)**

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		
En el país	CODIGO CUENTA 5001	<b>3.000.000.</b>
En el exterior	5002	
Menos: devoluciones y descuentos en ventas	5003	
Utilidades realizadas por ventas a plazos	5004	
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>3.000.000.</b>
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>		
Inventario inicial	5101	
Compras de productos terminados en el país	5102	
Compras de productos terminados en el exterior	5103	
Menos: Inventario final	5104	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>		
Inventario Inicial de materias primas	5201	
Compras de materias primas en el país	5202	
Compras de materias primas en el exterior	5203	
Menos: Inventario final de materias primas	5204	
Mano de obra directa	5205	
Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	5206	
Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	5207	
Mano de obra indirecta	5208	
Suministros y materiales	5209	
Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	5210	
Aportes IESS y beneficios sociales	5211	
Mantenimiento y reparaciones	5212	
Impuestos a la producción y otros	5213	
Energía, agua, teléfono	5214	
Otros gastos de fabricación (Adjuntar anexo)	5215	
Inventario inicial de productos en proceso	5216	
Menos: Inventario final de productos en proceso	5217	
Inventario Inicial de productos terminados	5218	
Menos: Inventario final de productos terminados	5219	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>3.000.000.</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		
Sueldos y salarios no incluidos en el costo	5301	
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	5302	
Comisiones a empleados y particulares	5303	
Publicidad y propaganda	5304	
Depreciación bienes del departamento de ventas	5305	
Otros (Adjuntar anexo)	5306	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
Sueldos y salarios no incluidos en el costo	5401	
Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	5402	
Agua, luz, teléfono, télex, fax, no incluidos en costos	5403	<b>60.000.</b>
Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	5404	<b>32.077.</b>
Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	5405	
Depreciación de bienes, área administrativa	5406	<b>289.012.</b>
Amort. de Intang. y Diferd (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	5407	<b>30.000.</b>
Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	5408	
Otros (Adjuntar anexo)	5409	<b>2.467.880.</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>		<b>121.031.</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		
Intereses y comisiones	5501	
Otros gastos financieros	5502	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	5601	
Ganancia en inversiones temporales o de largo plazo	5602	
Ganancias en ventas de activos fijos	5603	
Dividendos en efectivo	5604	
Ganancias por diferencia de cambio	5605	
Otros (Adjuntar anexo)	5606	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
Pérdidas en ventas de activos	5701	
Pérdidas en diferencia de cambio	5702	
Otros gastos (Adjuntar anexo)	5703	
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 % trabajadores e impuesto a la Renta.</b>		<b>121.031.</b>
Participación de los trabajadores (15%)	5801	
Impuesto a la Renta	5802	<b>30.258.</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>90.772</b>

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		CODIGO CUENTA	
60. PATRIMONIO NETO INICIAL:			3'163.932,13
MAS:			
Utilidad Neta del Ejercicio		6001	90.772,45
Aumentos del Capital Social		6002	
Incrementos de Superávit de Capital	Res. por rev. Patrimonio	6003	1'831.798,00
Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)		6004	1'482.190,00
Otros		6005	
MENOS:			
Pérdida del ejercicio		6006	
Disminución del Capital		6007	
Dividendos en efectivo		6008	
Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital		6009	
Otros		6010	
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>			<b>6'568.692,58</b>

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		
Utilidad del ejercicio	7001	121.031,00
Mas:		
Depreciación y Amortización	7002	339.012,00
Venta de Activos Fijos e inversiones permanentes	7003	
Incremento de pasivos a largo plazo	7004	
Aumento de capital social con nuevos recursos	7005	
Emisión de obligaciones	7006	
Otros:	7007	
Menos:		
Ingresos: por participación en utilidades de subsidiarias	7008	
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		440.043,00
Dividendos	7201	
Compra de activos fijos	7202	
Compra de inversiones permanentes	7203	
Disminución pasivos a largo plazo	7204	
Incrementos de activos intangibles y diferidos	7205	
Reducción del capital social en efectivo	7206	
Pérdidas del ejercicio	7207	
Otros	7208	
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)</b>		<b>440.043,00</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		<b>1'218.633,00</b>
<b>MEÑOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		<b>-778.590,00</b>
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>440.043,00</b>

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto, completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de ..... de ..... de 19.....

**REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO**  
 NOMBRE: RYUNEI KOBAYASHI  
 FIRMA: *Ryunei Kobayashi*  
 C.I. 09-1374694-7

**CONTADOR**  
 NOMBRE: FREDDY GRIJALVA S.  
 FIRMA: *Freddy Grijalva*  
 C.I. 0905751533 MATRICULA: 1437

He (mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi (nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación financiera de la Compañía los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

.....  
 f) Comisario

.....  
 Comisario

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
 REGISTRO DE SOCIEDADES

INFORME GERENTE  
 INFORME COMISARIO  
 INFORME AUDITORIA EXTERNA

.....  
 FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)

Recibido hoy día ..... de ..... de 19.....

Nº de Anexos .....

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS