

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.984

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Denominación de la compañía según su estatuto: Inmobiliaria San Francisco de Asis S. A. | | Siglas: | R.U.C. 0990678154001 | No. Expediente: 41338-82 |
| PRINCIPAL | Ciudad: Guayaquil | Calle y No. Colón Nº 1909 | Teléfono: 363248 | Castilla: |
| SUCURSALES | | | | Cable: |

Período del Balance:
De: **1º de Enero** de 19 **84**; Al **31 de Diciembre** de 19 **84**

| NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio) | | | |
|--|-------------------------------------|---|--------------------|
| 1. ADMINISTRADORES | NOMBRES | No PASAPORTE | NACIONALIDAD |
| Presidente | María Auxiliadora León López | 09-03936730 | Ecuatoriana |
| Vicepresidente | | | |
| Gerente (s) | Carlos Pazmiño Corral | 09-00089624 | Ecuatoriana |
| Directores o vocales principales | | | |
| Directores o vocales suplentes | | | |
| 2. COMISARIOS | NOMBRES | DIRECCION Y TELEFONO | |
| Principal | Cecilia León de Ordoñana | Cdela. A. Borada 2ª etapa A.O. Villa 17 Telf. 270039 | |
| Suplente | | | |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | |

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s) **Carlos Pazmiño Corral** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
 Cargo (s) **Gerente**
 Fecha de nombramiento **Octubre /1982** Período: **5 años**

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **Inmobiliaria**

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

PRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR

Nombre (s) _____ Nacionalidad _____
 Cargo (s) o designación (es) _____ Carnet de domiciliación No. _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE

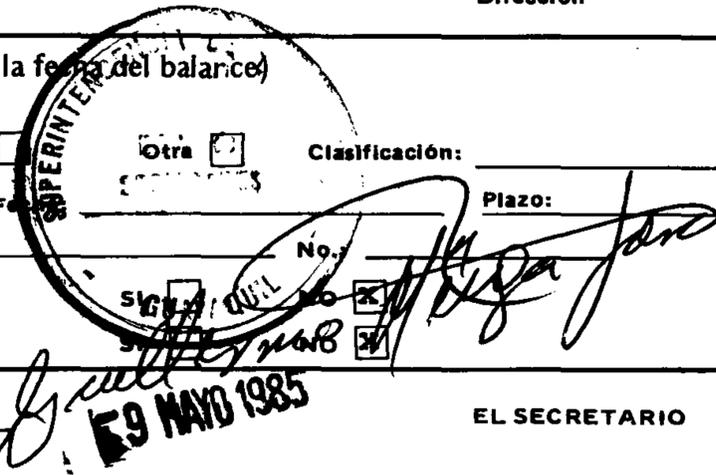
Denominación de la persona jurídica: **Manuel Garzón Andrade** Nacionalidad **Ecuatoriana**
 Nombres y apellidos (persona natural) _____ Nacionalidad _____ DIRECCION: **Cdela 9 Oct. Callejón A. -205**

Tiene Auditoría Externa SI NO

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:
 LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra Clasificación: _____
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No.: _____ Plazo: _____
 AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ No. _____
 TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL?
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____
 de la _____ con _____ anexos constantes en: _____
 Fojas útiles.- CERTIFICOP.


59 MAYO 1985
 EL SECRETARIO

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1984

| 1. ACTIVO | | | |
|---|--|-----------------------------|--------------------------|
| 11. CORRIENTE | | | |
| 1101 | Caja y Bancos | | 36.709,55 |
| 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 | | |
| 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 | | | 36.709,55 |
| 12. ACTIVO FIJO | | | |
| | | Valor de adquisición | Deprec. acumulada |
| 1201 | Terrenos y mejoras | 223.000,00 | |
| 1202 | Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito | | |
| 1203 | Construcciones en curso | | |
| 1204 | Edificios e Instalaciones | 1'341.314,00 | 50.257,85 |
| 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 | 663.325,00 | |
| 1222 | Revalorización de edificios | 1'989.975,00 | 99.498,76 |
| 1224 | Revalorización de maquinaria y equipo | | |
| 1226 | Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.) | | |
| | | | 1'291.056,15 |
| | | | 663.325,00 |
| | | | 1'890.476,24 |
| 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 | 65.600,00 | 13.120,00 |
| 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) | | |
| | | | 52.480,00 |
| 16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| 1601 | Propiedades y otros activos fijos no utilizados | | |
| 1602 | Otros (adjuntar detalle) | | |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | | 4'120.337,39 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | | 4'157.046,94 |

| 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 | Acreeedores 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 | Acreeedores hipotecarios y prendarios | |
| 2203 | Impuestos diferidos por pagar | |
| 2204 | Previsión para indemnizaciones | |
| 2205 | Préstamos de accionistas o socios | 750.000,00 |
| 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 | | 750.000,00 |
| TOTAL PASIVO | | |
| 3. PATRIMONIO NETO | | |
| 31. CAPITAL SOCIAL | | |
| 3101 | Acciones o aportaciones de compañías nacionales | 900.000,00 |
| 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 | 663.325,00 |
| 3202 | Revalorización de otros activos fijos | 1'989.975,00 |
| 3203 | Donaciones y subsidios recibidos | |
| 3204 | Otros (adjuntar detalle) | |
| 33. RESERVAS | | |
| 3301 | Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.) | |
| 3302 | Reserva estatutaria | |
| 3303 | Reserva facultativa | |
| 34. RESULTADOS | | |
| 3401 | Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores | (39.125,36) |
| 3402 | Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | (107.127,70) |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 3'407.046,94 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 4'157.046,94 |

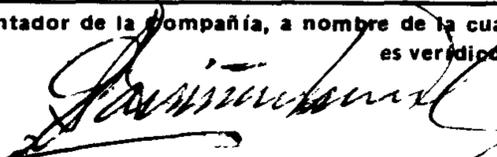
| 4. CUENTAS DE ORDEN | | | |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|--|
| 40. DEUDORAS | | 41. ACREEDORAS | |
| 4001 | Avaes otorgados | 4101 | Responsabilidades por avales otorgados |
| 4002 | Mercaderías en consignación | 4102 | Consignaciones recibidas |
| 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 ^{1º} de **Enero** de **1984** al ³¹ de **Diciembre** de 198 ⁴

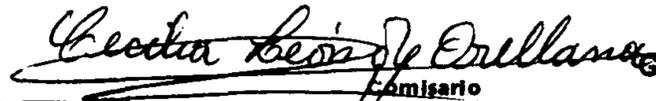
| | | | |
|---|---|------------|---------------------|
| 50. VENTAS BRUTAS | | | 360,000,00 |
| 5001 | En el país | 360,000,00 | |
| 5002 | En el exterior | | |
| 5003 | Menos: Devoluciones y rebajas en ventas | | |
| 5004 | Utilidades realizadas por ventas a plazos | | |
| VENTAS NETAS | | | 360,000,00 |
| 51. COSTO DE VENTAS | (Mercaderías no fabricadas por la Cía.) | | |
| 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 | | | 360,000,00 |
| 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 15o/o trabajadores) | | |
| 5306 | Otros | | |
| 54. GASTOS ADMINISTRATIVOS | | | 467,127,70 |
| 5401 | Sueldos y salarios (no incluidos en costos) | | |
| 5402 | Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores) | | |
| 5403 | Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos) | 32,998,74 | |
| 5404 | Amortización de intangibles y diferidos | 6,560,00 | |
| 5405 | Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos) | 49,492,00 | |
| 5406 | Contribución Superintendencia de Compañías | 3,964,17 | |
| 5407 | Depreciación bienes Dpto. Administrativo | 83,282,23 | |
| 5408 | Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios | | |
| 5409 | Otros | 290,830,56 | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION | | | (107,127,70) |
| 55. GASTOS FINANCIEROS | | | |
| 5501 | Intereses, comisiones | | |
| 5502 | Otros gastos financieros | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO | | | |
| 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: | | | (107,127,70) |
| 15o/o para trabajadores | | | |
| Impuesto a la Renta | | | |
| 5801 | UTILIDAD NETA | | |

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. 6.256

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, 25 de Marzo, del. 985
Lugar y fecha

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

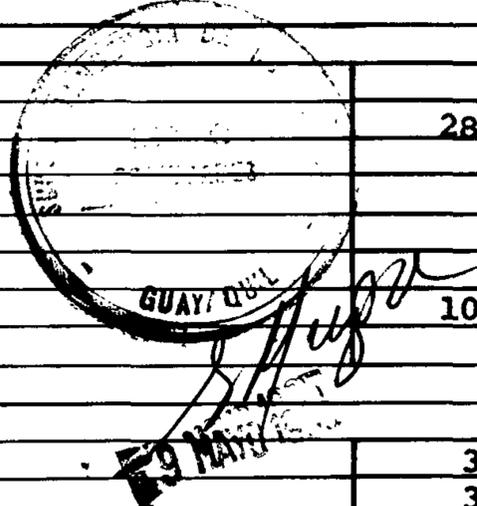
| | | |
|--|-------------|----------------------------|
| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS: Inmobiliaria San Francisco de Asis S. A. | C. I. I. U. | No. EXPEDIENTE 41338-82 |
|--|-------------|----------------------------|

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

| | | |
|---|---------------|----------------------|
| 60. PATRIMONIO INICIAL: | | 3'514,174,64 |
| 6001 Capital social | 900,000,00 | |
| 6002 Menos: Acciones propias readquiridas | | |
| 6003 Menos: Capital suscrito no pagado | | |
| 6004 Reserva Legal | | |
| 6005 Otras Reservas | | |
| 6006 Superávit de capital | 2'653,300,00 | |
| 6007 Utilidades retenidas | | |
| 6008 Menos: Pérdidas acumuladas | (39,125,36) | |
| 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: | | (107,127,70) |
| 6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio | (107,127,70) | |
| 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 | | 3'407,046,94 |
| DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR: | | |
| Reserva Legal | | |
| Otras reservas | | |
| Dividendos | | |
| Amortización de pérdidas | | |
| Utilidades retenidas | | |
| RESERVA LEGAL: | | |
| Reserva inicial | | |
| (+) Asignación del año | | |
| (-) Utilización en el año | | |
| Saldo final | | |
| SUPERAVID 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: | | 89,842,23 |
| Utilidad neta del ejercicio | | |
| Más: | | |
| 7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo) | 83,282,23 | |
| 7003 Cargos por amortización de intangibles | 6,560,00 | |
| 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 | | |
| 71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO | | 300,000,00 |
| 7101 Venta de activos fijos | | |
| 7102 Pasivos a largo plazo | 300,000,00 | |
| 7103 Aumento de capital social | | |
| 7104 Superávit de capital | | |
| 7105 Aportes para capitalización | | |
| 7106 Otros | | |
| TOTAL OTRAS FUENTES | | 389,842,23 |
| 72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO | | 389,875,70 |
| 7201 Dividendos pagados | | |
| 7202 Compra de activos fijos | 282,748,00 | |
| 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 | 107,127,70 | |
| 7208 Otros | | |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B) | | (33,47) |
| CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO | 36,709,55 | |
| (-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO | 36,743,02 | |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO | | (33,47) |



DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN ESTATUTOS

C. I. I. U.

No. EXPEDIENTE

Inmobiliaria San Francisco de Asís S. A.

41338-82

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

PERIODO: De 1^a de Eno. 31 de Dic. de 1984

| 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 | 360.000 | | 360.000 |

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

| PROCEDENCIA | EMPLEADOS | | | OBREROS | SALIDAS Voluntarias y/o despidos |
|-------------------------|------------|----------------|----------|---------|--|
| | Directivos | Administrative | Técnicos | | |
| Nacional No.: | 1 | | | | |
| Remuneración S/. | | | | | |
| Extranjera No.: | | | | | |
| Remuneración S/. | | | | | |
| 150/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 _____ a/o

Prestados _____ a/o

La Inversión programada servirá para

Expansión Racionalización Reposición