

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

Denominación de la compañía según su estatuto: Inversiones Y Propiedades (Propiesa) S.A.			SIGLAS: S.A.	R.U.C. 0990772681001	No. EXPEDIENTE 42.711-85
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: 10 de Agosto 537 y Boyaca	TELEFONO: 5-12644	CASILLA: -----O-----	CABLE:
SUCURSALES					

Período del Balance: Del: 29 de Agosto de 19 85; Al 31 de Diciembre de 19 85 Fecha de Vencimiento Plazo: 29/8/2035

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Francisco Antonio Carbo Meri	0903359370	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Gonzalo Bastidas Olvera	090397688-4	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	JOSE SANTANDER JULLOA		
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL O DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre(s) Gonzalo Bastidas Olvera	Nacionalidad: Ecuatoriana
Cargo(s) Gerente	
Fecha de nombramiento: 29 de Agosto de 1985	Período: 5 Años
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: "Construcción"	

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:	
Miguel Augusto Salazar Villón	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION: D. Noboa No. 121 y Plaza Colón	

Tiene Auditoría Externa	SI ☐	NO ☒
-------------------------	-----------------------------	--

Nombre o denominación	Nacionalidad	
Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado:	Devaluación ☐	Costo de reposición ☐

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:				
LEY DE FOMENTO: Industrial ☐	Agropecuaria ☐	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 _____ de _____ de 19 _____ a las _____
de la _____ con _____ anexos constantes en: _____
fojas útiles. CERTIFICO.



BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE Diciembre DE 1985

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101-1	Caja Bancos moneda nacional			505.095,50
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera			
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional			
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera			
1103	Cuentas por cobrar clientes			
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provisión cuentas dudosas cobranza			
1107	Inventario materia prima			
1108	Inventario productos en proceso			
1109	Inventario productos terminados			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventarios mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para la venta			
1113	Sementeras de ciclo corto			
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles			
1115	Obras en ejecución			
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional			
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			185.904,00
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1125	Accesorios de oficina en existencia			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				690.999,50
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			
1206	Maquinaria y equipo	6° 328.200,00	105.470,00	6° 222.730,00
1208	Muebles y enseres			
1210	Vehículos	39° 420.000,00	1° 314.000,00	38° 106.000,00
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)			
	REVALORIZACIONES	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios			
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	452.044,42	7.534,08	444.510,34
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj. det.)	2° 815.902,00	93.864,00	2° 722.038,00
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			
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas moneda nacional			
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas moneda extranjera			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
14. ACTIVOS INTANGIBLES	Valor de adquisición	Amort. acumulada		
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. ACTIVOS DIFERIDOS	Valor inicial	Amort. acumulada		
1501	Gastos de organización y reorganización	108.419,00	-----0-----	108.419,00
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M. Nacional			
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M. Extranj.			
1507	Pérdidas por diferencia de cambio			
1508	Comisión de riesgo cambiario			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)			
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				47° 603.697,34
TOTAL DEL ACTIVO				48° 294.696,84

2. PASIVO	
21. PASIVOS CORRIENTES	
2101 Proveedores en el país	44'416.554,10
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 15 o/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	44'416.554,10
PASIVOS NO CORRIENTES	
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202 Documentos por pagar moneda nacional	
2203 Documentos por pagar moneda extranjera	
2204 Impuestos diferidos por pagar	
2205 Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales	
2206 Préstamos de accionistas o socios	
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	
TOTAL PASIVO	
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales	500.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103 Menos: Acciones propias adquiridas	
3104 Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVITS	
3201 Revalorización de terrenos	
3202 Revalorización de otros activos fijos	3'267.946,42
3203 Donaciones y subsidios recibidos	
3204 Otros superávits	
33. RESERVAS	
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302 Reserva estatutaria	
3303 Reserva facultativa	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	110.196,32
TOTAL PATRIMONIO NETO	3'878.142,74
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO	48'294.696,84

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avalés otorgados	4101 Responsabilidades por avalés 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 29 de Agosto al 31 de Diciembre de 1985

60. VENTAS BRUTAS			6' 599.191,50
5001 En el país			
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
VENTAS NETAS			6' 599.191,50
61. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			
5101 Inventario Inicial			
5102 Compras			
5103 Menos: Inventario final			
62. 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, equipos y edif. fábrica			
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			
UTILIDAD BRUTA			6' 599.191,50
63. GASTOS DE VENTAS			
5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)			
5302 Comisiones a empleados y particulares			
5303 Publicidad y propaganda			
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas			
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)			
5306 Otros			
64. GASTOS ADMINISTRATIVOS			6' 488.995,18
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		398.109,00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		46.610,90	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)			
5404 Amortización de intangibles y diferidos		1' 520.868,08	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)			
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo			
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5408 Otros		4' 523.407,20	
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACION			110.196,32
65. GASTOS FINANCIEROS			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			110.196,32
66. 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			
67. 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:			110.196,32
15 o/o para trabajadores		16.529,45	
Impuesto a la Renta			
6801 UTILIDAD NETA			93.666,87

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.

INVERSIONES Y PROPIEDADES S. A.

R. R. R. R. R.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR, R. R. R. R. R.

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.

Guayaquil, Abril 16 de 1.986

Comisario

Lugar y fecha

Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S.A.	C.I.I.U. 0990772681001	No. EXPEDIENTE: 42.711-85
--	---------------------------	------------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		500.000,00
6001 Capital Social	500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal		
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		3*267.946,42
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización	3*267.946,42	
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		110.196,32
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	110.196,32	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		3*878.142,74

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAUIT 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:

7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos		
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
Menos:		
7005 Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL		
7101 Venta de Activos Fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros		
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S.A.	0990772681001	42.711-85

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De 29Ag.a 31 de Diciembre 1985

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS	-----0-----	-----0-----	-----0-----
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
20 PAGOS POR TECNOLOGIA	-----0-----	-----0-----	-----0-----
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
30 VENTAS	-----0-----	-----0-----	-----0-----
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
40 COBROS POR TECNOLOGIA	-----0-----	-----0-----	-----0-----
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.-		1		13	
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/o Participación S/.				16.529,45	

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☐

M	DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S.A.	C.I.U. 0990772681001	No. DE EXPEDIENTE 42.711-85

CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO

ENDEUDAMIENTO EXTERNO			
Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
TOTAL			

INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinancia- miento	Cotización divisa a la fecha de sucretizas.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiarlo
Período de gracia Amortización Trimestral () Semestral ()						

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES			
Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
TOTAL			

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS? SI ☐ NO ☐

* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.

NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.