

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.982

Denominación de la compañía según su estatuto: Sociedad Ecuatoriana de Bienes Raices S. A.		Siglas: A.	R.U.C. 0990153876001	No. Expediente: 4.821-65
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Nueve de Octubre 415	Teléfono: 5-12.089	Cables:
SUCURSALES				

Período del Balance:
De: 10 de Enero de 19 82; Al 31 de Diciembre de 19 82

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.P. PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Abgdo. Pascual Loayza del Cio	09-00.206004	Ecuatoriana
Vicepresidente	(pp)		
Gerente (s)	Dr. Alfonso Loayza Grunauer	09-00.75177	" "
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Abgdo. Jacinto Loayza Mateus		
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s)	Dr. Alfonso Loayza Grunauer	Nacionalidad:	Ecuatoriana
Cargo (s)	GERENTE		
Fecha de nombramiento		Período:	

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA

Arrendamiento de Propiedades Urbanas

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:	José Fco. Talentti Mateus	Nacionalidad:	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)		DIRECCION:	Ayacucho No. 444 y Coronel

Tiene Auditoría Externa SI NO

Nombre o denominación _____ Dirección _____

La Compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO:	Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuaria <input type="checkbox"/>	Minero <input type="checkbox"/>	Clasificación:	_____	
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.:	_____				Plazo:	_____
AFILIACION A LA CAMARA DE:	_____				No.:	_____
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				No.:	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				No.:	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO



Recibido hoy día **12 JUL 1982** de 19 _____ a las _____

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

Fojas útiles.- CERTIFICO.

FRANKLIN ARTEAGA SINDICAL

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1982

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		11.836,03
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 pagados		1.510,00
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			13.346,03
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras	25.256,00	25.256,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	246.232,75	246.232,75
1204	Edificios e Instalaciones	441.388,56	80.421,10
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	27.275,60	27.274,60
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)	85.926,00	1.689,03
	REVALORIZACIONES	Valor de Revaloriz.	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)		
TOTAL ACTIVO FIJO			84.236,97
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			716.694,18
TOTAL DEL ACTIVO			730.040,21

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	464.377,90
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	1.648,16
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		466.026,06
2. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	
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		
TOTAL PASIVO		
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	240.000,00
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	
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.)	9.341,49
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	10.492,85
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	- 5.159,78
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	9.339,59
TOTAL PATRIMONIO NETO		264.014,15
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		730.040,21

NOTA : La Compañía está tramitando el aumento del Capital .

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001	4101
4002	4102
4003	4103
4004	4104

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ...10... de ...Enero 1.982... al ...31... de ...Diciembre... de 1982...

50. XERDAS XERDAS	ARRIENDOS		222.000,00
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.)		
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Inventario final (menos)		
52. COSTO DE PRODUCCIÓN	(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			222.000,00
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			211.012,25
5401	Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	85.755,50	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)	17.500,00	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)	18.623,56	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	1.136,20	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	46.128,93	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías		
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	5.273,14	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	33.844,70	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			10.987,75
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			10.987,75
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:			10.987,75
	15o/o para trabajadores	1.648,16	
	Impuesto a la Renta		
5801 UTILIDAD NETA			9.339,59

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.

[Firma]
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

[Firma]
EL CONTADOR
 No. _____

Hemos revisado los estados Financieros y de Resultados y las demás informaciones que proceden 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.

[Firma] Guayaquil, Febr. 23 de 1.983
 Comisario Lugar y fecha Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS: Sociedad Ecuatoriana de Bienes Raices S. A.	C. I. I. U. 0900153876001	No. EXPEDIENTE 4-321.65
---	------------------------------	----------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		254.674,56
6001	Capital social	240.000,00
6002	Menos: Acciones propias readquiridas	
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	
6004	Reserva Legal	6.273,32
6005	Otras Reservas	7.424,68
6006	Superávit de capital	
6007	Utilidades retenidas	6.136,34
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	5.159,78
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:		9.339,59
6301	Utilidad neta del ejercicio	9.339,59
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		264.014,15
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
	Reserva Legal	3.068,17
	Otras reservas	3.068,17
	Dividendos	
	Amortización de pérdidas	
	Utilidades retenidas	
RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	6.273,32
(+)	Asignación del año	3.068,17
(-)	Utilización en el año	
	Saldo final	9.341,49
SUPERAVIT 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		
70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		15.748,93
7001	Utilidad neta del ejercicio	9.339,59
	Más:	
7002	Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	5.273,14
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		14.612,73
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	
7105	Aportes para capitalización	
7106	Otros	1.136,20
TOTAL OTRAS FUENTES		1.136,20
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		65.691,70
7201	Dividendos pagados	
7202	Compra de activos fijos	65.691,70
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)		49.942,77
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		454.680,03
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		402.737,26
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		49.942,77

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
---	-------------	----------------

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

PERIODO: De _____ a _____ de 198__

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			

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/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 _____ o/o Prestados _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión Racionalización Reposición