

4321-65

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.983

| | | | | |
|--|--|---|-------------------------------|----------------------|
| Denominación de la compañía según su estatuto: SOCIEDAD ECUATORIANA DE BIENES RAICES S. A. | | Siglas: | R.U.C. | No. Expediente: |
| PRINCIPAL | Ciudad: GUAYAQUIL | Calle y No. Nueva de Octubre 415 | Teléfono: 5-12.089 | Cailla: |
| SUCURSALES | | | | |
| Período del Balance: Del 10 de Enero de 19 83 Al 31 de Diciembre de 19 83 | | | | |
| NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio) | | | | |
| 1. ADMINISTRADORES | | NOMBRES | C.D. PASAPORTE | NACIONALIDAD |
| Presidente | Abgdo. Pascual Loayza del Cid | 09-00.206004 | Ecuatoriano | |
| Vicepresidente | (ppo | | | |
| Gerente (s) | Dr. Alfonso Loayza Gruau | 09-00.75177 | Ecuatoriano | |
| Directores o vocales principales | | | | |
| Directores o vocales suplentes | | | | |
| 2. COMISARIOS | | NOMBRES | DIRECCION Y TELEFONO | |
| Principal | Abgdo. Incénto Loayza Mateus | | | |
| Suplente | | | | |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | | |
| DATOS DEL (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES) | | | | |
| Nombre (s) | Dr. Alfonso Loayza Gruau | 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 | Ecuatoriana | | | |
| Nombres y apellidos (persona natural) | | Nacionalidad _____ | | |
| | | DIRECCION: Ayacucho No. 444 y Coronel- Tel. 2 401622 | | |
| Tiene Auditoría Externa | SI <input type="checkbox"/> | | NO <input type="checkbox"/> | |
| Nombre o denominación | Dirección | | | |
| La Compañía está amparada por: | OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance) | | | |
| LEY DE FOMENTO: Industrial <input type="checkbox"/> | Agropecuario <input type="checkbox"/> | Turístico <input type="checkbox"/> | Otra <input type="checkbox"/> | Clasificación: _____ |
| ACUERDO INTERMINISTERIAL No.: | Fecha: _____ | | | Plazo: _____ |
| AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ | No.: _____ | | | |
| TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL | SI <input type="checkbox"/> | | NO <input type="checkbox"/> | |
| COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: | SI <input type="checkbox"/> | | NO <input type="checkbox"/> | |
| Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ | | | | |
| de la _____ con _____ anexos constantes en: | | | | |
| 26 JUN. 1984 | | | | |
| Folios útiles: CERTIFICO. | | | | |



EL SEÑOR
FRANKLIN ANTENEA SANDOVAL

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1963

| | | | |
|---|------------|-----------|------------|
| 1. ACTIVO | | | |
| 11. CORRIENTE | | | |
| 1101 Caja y Bancos | | | 3.015,02 |
| 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 Senvientes 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: Provision 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 | | | 3.015,02 |
| 12. ACTIVO FIJO | | | |
| 1201 Terrenos y mejoras | 2.525,00 | | 2.525,00 |
| 1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito | | | |
| 1203 Construcciones en curso | 246.232,75 | | 246.232,75 |
| 1204 Edificios e Instalaciones | 579.754,56 | 87.383,27 | 492.371,29 |
| 1206 Maquinaria y equipo | | | |
| 1208 Muebles y enseres | 27.275,60 | 27.274,60 | 1,00 |
| 1210 Vehículos | | | |
| 1212 Mejoras en locales arrendados | | | |
| 1214 Senvientes | | | |
| 1216 Plantaciones | | | |
| 1218 Otros activos fijos (adjuntar detalle) | | | |
| REVALORIZACIONES | | | |
| 1220 Revalorización de terrenos | | | |
| 1222 Revalorización de edificios | | | |
| 1224 Revalorización de maquinaria y equipo | | | |
| 1226 Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.) | | | |
| 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 | | | |
| 1401 Patentes y marcas | | | |
| 1403 Otros (adjuntar detalle) | | | |
| 15. PAGOS DIFERIDOS | | | |
| 1501 Gastos de organización y recompra recompra | | | |
| 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 | | | 763.861,04 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | | 766.876,06 |

| | | |
|---|--|------------|
| 2. PASIVO | | |
| 21. PASIVOS CORRIENTES | | |
| 2101 | Proveedores en el país | 489.377,90 |
| 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 | Déndidos por pagar a accionistas o socios | |
| 2111 | IRPF para trabajadores | 1.908,24 |
| 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 | | 491.286,14 |
| 22. PASIVOS NO CORRIENTES | | |
| 2201 | Obligaciones en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.) | |
| 2202 | Acreedores hipotecarios y personales | |
| 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 | | XX.000,00 |
| 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 320 Ley de Cías.) | 11.841,49 |
| 3302 | Reserva estatutaria | |
| 3303 | Reserva facultativa | 15.822,44 |
| 34. RESULTADOS | | |
| 3401 | Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores | (Saldo) |
| 3402 | Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | - 2.887,38 |
| | | 10.813,37 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 275.589,92 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 766.876,06 |

NOTA : La Compañía está tramitando el aumento de Capital.

| | |
|----------------------------|---|
| 4. CUENTAS DE ORDEN | |
| 40. DEUDORAS | 41. ACREDITADORES |
| 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 |

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 10. de Enero al 31. de Diciembre de 1983.

| | | | |
|---|---|----------------------------------|-------------------|
| 50. INGRESOS | | ARRIENDOS PREDIOS URBANOS | |
| 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 | | | |
| 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 150/o trabajadores) | | |
| 5306 | Otros | | |
| 54. GASTOS ADMINISTRATIVOS | | | 231.278,39 |
| 5401 | Sueldos y salarios (no incluidos en costos) | 75.900,00 | |
| 5402 | Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 150/o trabajadores) | 17.500,00 | |
| 5403 | Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos) | 13.169,20 | |
| 5404 | Amortización de intangibles x diferidos | 2.272,40 | |
| 5405 | Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos) | 105.191,65 | |
| 5406 | Contribución Superintendencia de Compañías | --- | |
| 5407 | Depreciación bienes Dpto. Administrativo | 5.273,14 | |
| 5408 | Cuentas de dudosos cobro y baja de inventarios | | |
| 5409 | Otros | 11.970,00 | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION | | | 12.721,61 |
| 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: | | | 1.908,24 |
| 150/o para trabajadores | | 1.908,24 | |
| Impuesto a la Renta | | | |
| 5801 | UTILIDAD NETA | | 10.813,37 |

Los infrascritos Gerente y CoFideco 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 José Fco. Gentili M.
Reg. No. **CONTADOR**

Hemos revisado los estados Financieros y de Resultados y las demás Informaciones que preceden y en nuestra opinión expresan, todo lo necesario la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables, administrativos y fiscales.

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS: | C. I. I. U. | No. EXPEDIENTE |
|--|---------------|----------------|
| SOCIEDAD ECUATORIANA DE BIENES RAICES S. A. | 0990153876001 | 4-321.65 |

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

| 60. PATRIMONIO INICIAL: | | 266.286,55 |
|---|-----------------------|------------|
| 6001 Capital social | | 240.000,00 |
| 6002 Menos: Acciones propias readquiridas | | |
| 6003 Menos: Capital suscrito no pagado | | |
| 6004 Reserva Legal | | 9.341,49 |
| 6005 Otras Reservas | | 10.492,85 |
| 6006 Superávit de capital | | |
| 6007 Utilidades retenidas | | 9.339,59 |
| 6008 Menos: Pérdidas acumuladas | 6 5.159,78 - 2.272,40 | - 2.887,98 |

61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIOD

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:

| | | |
|--|--|-----------|
| 6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio | | 10.813,37 |
| 6302 Menos: glosas fiscales | | 1.510,00 |
| 6303 Menos: dividendos | | |
| 6304 Más: superávit de capital del periodo | | |

64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:

| | | |
|---|--|-------------------|
| 6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores | | |
| TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO | | 275.589,92 |

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

| | | |
|-----------------------------|--|------------------|
| Reserva Legal | | 2.500,00 |
| Otras reservas | | 5.329,59 |
| Dividendos | | |
| Amortización de pérdidas | | |
| Utilidades retenidas | | |
| RESERVA LEGAL: | | |
| Reserva inicial | | 9.341,49 |
| (+) Asignación del año | | 2.500,00 |
| (-) Utilización en el año | | |
| Saldo final | | 11.841,49 |

SUPERAVIT POR REVALORIZACION:

| | | |
|---|--|--|
| Superávit por revalorización inicial | | |
| Más: Revalorización de activos del periodo | | |
| Menos: capitalización o absorción de pérdidas | | |
| Saldo final | | |

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

| 70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO: | | 18.358,91 |
|--|--|-----------|
| 7001 Utilidad neta del ejercicio | | 10.813,37 |

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

| 71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO | | 16.086,51 |
|--|--|-----------|
|--|--|-----------|

| | | |
|----------------------------------|----------|--|
| 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 | 2.272,40 | |

TOTAL OTRAS FUENTES

| | | |
|-----------------------------------|--|-----------|
| 72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO | | 2.272,40 |
| 7201 Dividendos pagados | | 53.950,00 |

| | | |
|--|----------|-----------|
| 7202 Compra de activos fijos | | 52.440,00 |
| 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 | 1.510,00 | |
| 7207 Pérdida del ejercicio | | |
| 7208 Otros | | |

VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)

| | |
|--|-------------------|
| CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIOD | 488.271,12 |
| (-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIOD | 452.680,03 |

| | |
|--|--------------------|
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO | - 35.591,09 |
|--|--------------------|

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS

C. I. I. U.

No. EXPEDIENTE

TRANSACTIONS DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

| 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.- | | 1 | | | |
| Remuneración S/. | | 60,000,00 | | | |
| Extranjera No.- | | | | | |
| Remuneración S/. | | | | | |
| 15o/o Participación S/. | | 1,908,24 | | | |

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