

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: **1984**

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>CIA. CIVIL Y MERCANTIL INMOBILIARIA ORIENTAL S.A.</b>		Siglas:	R.U.C. <b>0990041784001</b>	No. Expediente: <b>4424-66</b>
PRINCIPAL	Ciudad: <b>GUAYAQUIL</b>	Calle y No. <b>SUCRE 303 y PEDRO CARBO</b>	Teléfono: <b>514028</b>	Casilla: <b>5649</b>
SUCURSALES				

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	<b>ALEJANDRO WONG WAIKING</b>	<b>09-0316232</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Vicepresidente	<b>JACINTO WONG MORALES</b>	<b>09-00545989</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Gerente (s)			
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal			
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **ALEJANDRO WONG WAIKING - JACINTO WONG MORALES** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
Cargo (s) **PRESIDENTE GERENTE**  
Fecha de nombramiento **Febrero de 1984** Período: **UN AÑO**

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA  
**ARRENDAMIENTO LOCALES Y DEPARTAMENTOS "EDIFICIO ORIENTAL"**

**COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

PRESENTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR

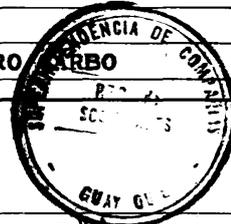
Nombre (s) \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_  
Cargo (s) o designación (es) \_\_\_\_\_ Carnet de domiciliación No. \_\_\_\_\_

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE**

Denominación de la persona jurídica: **BETTY S. de FANFAN** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_ DIRECCION: **COLON 306 y PEDRO CARBO**

Tiene Auditoría Externa SI  NO

Nombre o denominación \_\_\_\_\_



**OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)**

La Compañía está amparada por:  
LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuario  Turístico  Otra  Clasificación: \_\_\_\_\_

ACUERDO INTERMINISTERIAL No.: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_

AFILIACION A LA CAMARA DE: **COMERCIO DE GUAYAQUIL** 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 \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO

de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_

Fojas útiles.- CERTIFICADO.

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

1. ACTIVO				
<b>11. CORRIENTE</b>				
1101	Caja y Bancos			34.725,43
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes			139.000,00
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			442,21
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)			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>12. ACTIVO FIJO</b>				
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	
1201	Terrenos y mejoras	982.336,90		982.336,90
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	5.766.263,40		4.213.929,82
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)			
	<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de Reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	
1220	Revalorización de terrenos	5.484.813,10		5.484.813,10
1222	Revalorización de edificios	14.009.019,30	3.214.923,80	10.794.095,50
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)			
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>				
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)			
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>				
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
<b>15. PAGOS DIFERIDOS</b>				
		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
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)			
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602	Otros (adjuntar detalle)			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>				<b>21.649.343,03</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	2.000,00
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	1.335,42
2112	Impuesto a la Renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar	44.403,40
2114	Intereses acumulados por pagar	12.403,98
2115	Impuestos retenidos por pagar	<b>Impuesto a la Renta Empleados</b> 25.272,80
2116	Seguro Social por pagar	<b>Aportes y F. de Reserva</b> 93.854,60
2117	Acreedores diversos	<b>E.E.E.E.- KMAP- G.REPRESENTACION</b> 97.235,70
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>276.503,90</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	
2203	Impuestos diferidos por pagar	<b>PREDIAL y 6 X MIL</b> 427.697,60
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	3.475.431,39
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)	
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
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)	
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>3.903.128,99</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.179.634,89</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	500.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	5.484.813,10
3202	Revalorización de otros activos fijos	11.214.366,06
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	304.000,00
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	112.132,46
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(-145.603,48)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.469.708,14</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>21.649.343,03</b>

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Cliente al período del 10 de Enero al 31 de Diciembre de 198 4

VENTAS BRUTAS			
5001	En el país		
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS			
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Inventario final (menos)		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>			
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 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		
<b>UTILIDAD BRUTA ARRIENDOS EDIFICIO ORIENTAL</b>			<b>1'886,500,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			
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 150/o trabajadores)		
5306	Otros		
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			<b>2'032,103,48</b>
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	523,200,00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 150/o trabajadores)	374,880,40	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)	287,658,03	
5404	Amortización de intangibles y diferidos		
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	409,299,40	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	22,670,09	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	307,438,08	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	106,957,48	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			<b>(-145,603,48)</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
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		
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			<b>-0-</b>
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>			<b>(-145,603,48)</b>
	150/o para trabajadores		
	Impuesto a la Renta		
5801	<b>UTILIDAD NETA</b>		

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.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

*Patty S. de Grajales*  
EL CONTADOR  
Res. No. 4127

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.

*L. Ana Villao Vera*  
Comisario

**Guayaquil, 18 Julio/85**  
Lugar y fecha

Comisario

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS

C. I. I. U.

No. EXPEDIENTE

**CIA. CIVIL Y MERCANTIL INMOBILIARIA ORIENTAL S.A.****4424-66****TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)**

PERIODO: De

a

de

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.-	<b>DOS</b>	<b>TRES</b>	<b>NINGUNO</b>	<b>UNO</b>	<b>NINGUNO</b>
Remuneración S/.	<b>300.313,32</b>	<b>369.349,98</b>	<b>-0-</b>	<b>123.116,60</b>	<b>-0-</b>
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

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS: <b>INMOBILIARIA ORIENTAL S.A,</b>	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE <b>4428-66</b>
---	-------------	----------------------------------

**6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		
6001 Capital social		<b>500.000,00</b>
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal		<b>299.000,00</b>
6005 Otras Reservas		<b>111.366,10</b>
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio		
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del periodo		
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		
<b>DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:</b>		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial		
( + ) Asignación del año		
( - ) Utilización en el año		
Saldo final		
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del periodo		
Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		
<b>7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA</b>		
<b>70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)		
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		
<b>FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>		
<b>71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
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		
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		
<b>72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos diferidos		
7206 Ajustes a periodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)</b>		
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		
<b>( - ) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		

