

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

REGISTRO DE COMPAÑIAS
099041784001
Of. Civil Mercantil
INMOBILIARIA ORIENTAL S.A.
Sucre N° 303 - Guayaquil

Denominación de la compañía según su estatuto:		SIGLAS:		R.U.C.		No. EXPEDIENTE	
CIA. CIVIL Y MERCANTIL INMOBILIARIA ORIENTAL S.A.				099041784001		4424-66	
PRINCIPAL	CIUDAD:	CALLE Y No.:	TELEFONO:	CASILLA:	CABLE:		
	GUAYAQUIL	SUCRE 303 Y PEDRO CARBO	514028	5649			
SUCURSALES							
Período del Balance:				Fecha de Vencimiento			
Del: 10 de Enero de 1985; Al: 31 de Diciembre de 1985				Plazo:			
NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)							
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES		C.I. o PASAPORTE		NACIONALIDAD		
Presidente	ALEJANDRO WONG WAYKING		09-0316232		ECUATORIANA		
Vicepresidente	JACINTO WONG MORALES		09-00545989		ECUATORIANA		
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 WAYKING JACINTO WONG MORALES Nacionalidad: ECUATORIANA							
Cargo (s) PRESIDENTE GERENTE							
Fecha de nombramiento: Período:							
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:							
ARRENDAMIENTOS LOCALES Y DEPARTAMENTOS "EDIFICIO ORIENTAL"							
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:							
BETTY S. DE FARFAN ECUATORIANA							
Nombres y apellidos (persona natural) Nacionalidad							
DIRECCION: COLON 306 Y PEDRO CARBO							
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: 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 las							
de la con anexos constantes en:							
fojas útiles. CERTIFICO.							
EL SECRETARIO							

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1985)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		8.766,19
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		368.000,00
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa 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		442,28
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			377.208,47
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y Mejoras	982.336,90	-0-
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones	5.437.936,50	1.320.676,66
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
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	5.484.813,10	-0-
1222	Revalorización de edificios	14.009.019,30	3.425.059,08
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, 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		
1304-1	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		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M. Nacional	57.437,69	-0-
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			21.225.807,75
TOTAL DEL ACTIVO			21.603.016,22

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 15 o/o para trabajadores	2.371,63
2112 Impuesto a la renta por pagar	1.384,01
2113 Sueldos acumulados por pagar	392.120,33
2114 Intereses acumulados por pagar	
2115 Impuestos retenidos por pagar	88.077,58
2116 Seguro Social por pagar	186.792,98
2117 Acreedores diversos	474.578,76
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.145.325,29
22. 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	2.958.551,61
2207 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2208 Préstamos de la casa matriz	
2209 Préstamos de compañías relacionadas	25.000,00
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	2.983.551,61
TOTAL PASIVO.	4.128.876,90
3. PATRIMONIO NETO	
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	5.484.813,10
3202 Revalorización de otros activos fijos	11.214.366,06
3203 Donaciones y subsidios recibidos	
3204 Otros superávits	
33. RESERVAS	
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	304.000,00
3302 Reserva estatutaria	
3303 Reserva facultativa	112.132,46
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(-145.603,48)
TOTAL PATRIMONIO NETO	4.431,18
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO	17.474.139,32
	21.603.016,22

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

ESTADÓ DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1.º de Enero al 31.º de Diciembre de 1985.....

50.	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		
51.	COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		
5101	Inventario Inicial		
5102	Compras		
5103	Menos: Inventario final		
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, 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		2.292.000,00
53.	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		
54.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		2.285.158,60
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	638.700,06	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	455.619,50	
5403	Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	386.583,21	
5404	Amortización de intangibles y diferidos MANTENIMIENTO	53.838,49	
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	433.448,62	
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	306.805,26	
5407	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408	Otros	10.163,46	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		6.841,40
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:		6.841,40
	15 o/o para trabajadores	1.026,21	
	Impuesto a la Renta	1.384,01	- 2.410,22
5801	UTILIDAD NETA		4.431,18

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)

Betty de Frarjoni
EL CONTADOR, Reg. No.

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

Quil, 2 septiembre/86
Lugar y fecha

Ana Villao Vera
Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE:
CIA. CIVIL, MERC. INMOBILIARIA ORIENTAL S.A.	0990041784001	4424-66

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		17'469.708,14
6001 Capital Social	500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	304.000,00	
6005 Otras Reservas	112.132,46	
6006 Superávit de capital	16'699.179,16	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	145.603,48	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		4.431,18
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	4.431,18	
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		17'474.139,32

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial	304.000,00	
Más: Asignación del año	-0-	
Menos: Utilización en el año	-0-	
Saldo final	304.000,00	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	16'699.179,16	
Más: Revalorización de activos del período	-0-	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	145.603,48	
Saldo final	16'553.575,68	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		
7001 Utilidad neta del ejercicio	4.431,18	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	306.805,26	
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		

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. DE EXPEDIENTE

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 refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de Interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
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.

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO 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 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.-	DOS	CUATRO			
Remuneración S/.	360.070,=	610.513,=			
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/o Participación S/.	-0-	1.026,=			

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿ Tiene Proyectos de Inversión para el Próximo Año?

Monto de la Inversión Programada:

Construcciones:

Maquinaria y equipo:

Financiamiento: Recursos Propios _____ o/o

Prestados _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión ☐

Racionalización ☐

Reposición ☐

SI ☐

NO ☐

S/.

S/.

S/.