

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>INMOBILIARIA ZEREGA C. A.</b>		Siglas:	R.U.C. <b>0990029792001</b>	No. Expediente: <b>4733/68</b>	
PRINCIPAL	Ciudad: <b>Guayaquil</b>	Calle y No. <b>García Avilés 633</b>	Teléfono: <b>510134</b>	Casilla: <b>5738</b>	Cable:
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>ING. LUIS BARNIOL ZEREGA</b>	<b>09-03550697</b>	<b>ecuatoriano</b>
Vicepresidente			
Gerente (s)	<b>ING. ADOLFO BARNIOL ZEREGA</b>	<b>09-04242765</b>	<b>ecuatoriano</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	<b>Arq. Héctor Luey Mayin</b>	<b>García Avilés 633</b>	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)	
Nombre (s) <b>Ing. Adolfo Barniol Zeraga</b>	Nacionalidad: <b>ecuatoriana</b>
Cargo (s) <b>Gerente</b>	
Fecha de nombramiento	Período:
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA	
<b>Inmobiliaria</b>	

COMPAÑIAS ESTRAÑERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR	
PRESENTANTE (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:	
<b>Mariana Muentes Vélez</b>	<b>ecuatoriana</b>
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
	<b>Alborada 5ta etapa manz. IH-7</b>
DIRECCION:	

Tiene Auditoría Externa	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
Nombre o denominación		
Dirección		

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)	
La Compañía está amparada por:	
LEY DE FOMENTO: Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Turístico <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/>	Clasificación:
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.	Fecha
AFILIACION A LA CAMARA DE:	
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:	SI <input type="checkbox"/>
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI <input type="checkbox"/>

Recibido hoy día **29 MAR. 1984** de 19 a las

de la con anexos constantes en:

Foias útiles.- CERTIFICADO

EL SECRETARIO



1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				21.604,76
1101	Caja y Bancos			
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes			
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provision 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 y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			20.500,00
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				42.104,76
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	277.500,00		277.500,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	854.976,34	430.601,02	424.375,32
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	11.928,00	3.876,60	8.051,40
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	1.392.591,50		1.392.591,50
1222	Revalorización de edificios	4.291.632,16	858.326,44	3.433.305,72
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. Det.)	12.108,71	2.322,10	9.786,61
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	21.597,46	17.547,69	4.049,77
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				5.549.660,32
TOTAL DEL ACTIVO				5.591.765,08



<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
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 15o/o para trabajadores		
2112 Impuesto a la Renta por pagar		
2113 Sueldos acumulados por pagar		6.722,90
2114 (Intereses acumulados por pagar ) <b>Provisiones</b>		86.648,34
2115 Impuestos retenidos por pagar		2.677,93
2116 Seguro Social por pagar		7.352,80
2117 Acreedores diversos		302.000,00
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>405.401,97</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		
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)		
<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>TOTAL PASIVO</b>		
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales		800.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103 Menos: Acciones propias adquiridas		
3104 Menos: Capital suscrito no pagado		
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201 Revalorización de terrenos		1.392.591,50
3202 Revalorización de otros activos fijos		3.873.127,18
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros (adjuntar detalle)		
<b>33. RESERVAS</b>		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		4.993,40
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		43.950,34
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		(25.412,45)
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		(902.886,86)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>5.186.363,11</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>5.591.765,08</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
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



# ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del .....1.º de .....ENERO.....al .....31 de .....DICIEMBRE..... de 198 .....4..

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			652.900,00
5001 En el país			
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
<b>VENTAS NETAS</b>			
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			
5101 Inventario inicial			
5102 Compras			
5103 Menos: Inventario final			
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>			663.296,78
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 -edificio	482.210,13		
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	81.921,85		
5214 Impuestos a la producción y otros -Predial-	99.164,80		
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</b>			(10.396,78)
<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 15 o/o trabajadores)			
5306 Otros			
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			(892.490,08)
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	436.800,00		
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	316.092,72		
5403 Aqua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	67.441,96		
5404 Amortización de intangibles y diferidos	2.159,75		
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)			
5406 Contribución Superintendencia de Compañías y otros	22.330,68		
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo			
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5409 Otros	47.664,97		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			(902.886,86)
<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>			
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>			
15o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
<b>5801 UTILIDAD NETA</b>			

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, por el cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario es verdadero, correcto y completo.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)  
Ing. Adolfo Barniol Zerega

Mariano de Cobos  
EL CONTADOR Mariana Muentes Vélez  
Reg No. 18.974

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, Marzo 27/85

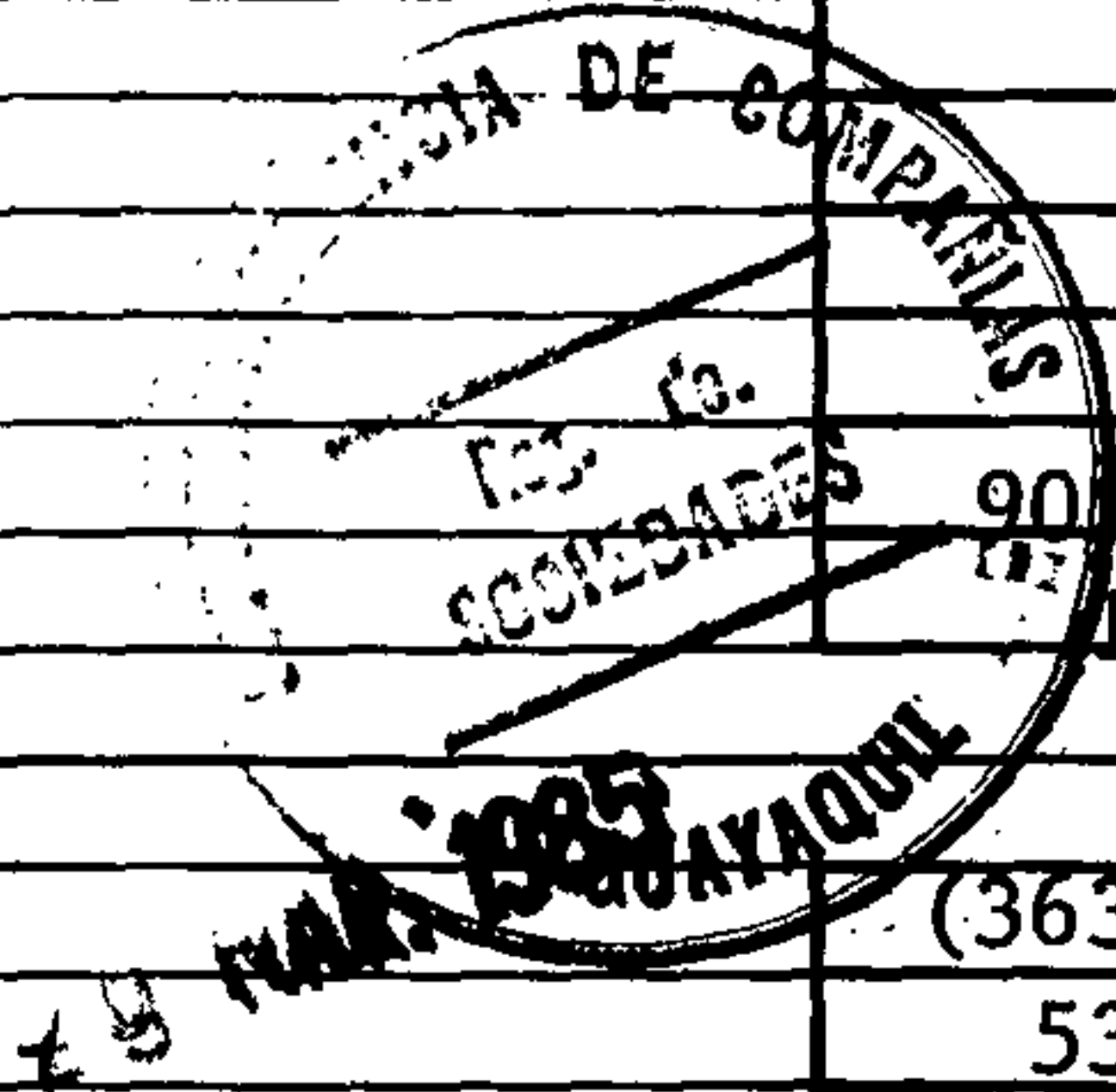


SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS: INMOBILIARIA ZEREGA C. A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 4733/68
---	-------------	---------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		6*085.346,86
6001 Capital social	800.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	4.993,40	
6005 Otras Reservas	43.950,34	
6006 Superávit de capital	5*261.815,57	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	25.412,45	
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. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		(898.983,75)
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	(902.886,86)	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período	3.903,11	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		5*186.363,11
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	48.943,74	
( + ) Asignación del año		
( - ) Utilización en el año		
Saldo final	48.943,74	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	5*261.815,57	
Más: Revalorización de activos del período	3.903,11	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	5*265.718,68	
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		488.272,99
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	482.210,13	
7003 Cargos por amortización de intangibles	2.159,75	
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		484.369,88
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	3.903,11	
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros		
TOTAL OTRAS FUENTES		3.903,11
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		904.725,54
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 períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)		(416.452,55)
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(363.297,21)	
( - ) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	53.155,34	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	(416.452,55)	



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA ZEREGA C. A.		4733/68

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)

PERIODO: De 1º Enero a 31 de Dicbre. de 1984

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	652.900,00		

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-		5			-0-
Remuneración S/.		436.800,00			
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/o Participación S/.					

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿Tiene Proyectos de Inversión para el Próximo Año?	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>	Racionalización <input type="checkbox"/>	Reposición <input checked="" type="checkbox"/>