

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.984

| | | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| Denominación de la compañía según su estatuto: Inmobiliaria Los Pinos S.A. | | Siglas: | R.U.C. 0990002487001 | No. Expediente: 4793-68 |
| PRINCIPAL | Ciudad: Guayaquil | Calle y No. Km. 14 1/2 vfa Daule | Teléfono: | Casilla: |
| SUCURSALES | | | | |

Período del Balance:
De: **1** 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 | Martha de García | 09-06227996 | Ecuatoriana |
| Vicepresidente | | | |
| Gerente (s) | Simón Man Guing Vergara | 09-02325976 | Ecuatoriano |
| Directores o vocales principales | | | |
| Directores o vocales suplentes | | | |
| 2. COMISARIOS | NOMBRES | DIRECCION Y TELEFONO | |
| Principal | José Valarezo Gu... | Alborada IV etapa tlf:397730 | |
| Suplente | | | |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | |

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

| | |
|--|----------------------------------|
| Nombre (s) Simón Man Guing Vergara | Nacionalidad: Ecuatoriano |
| Cargo (s) Gerente | |
| Fecha de nombramiento 16/02/84 | Período: cinco años |
| ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUÁLMENTE LA COMPAÑIA Hospedaje a Pasajeros | |

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: **Roberto Torres Rodríguez** Nacionalidad: **Ecuatoriano**

Nombres y apellidos (persona natural) _____

DIRECCION: **Cdla. Mapasingue Av. 2da y 3ra 324**

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

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha _____

AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ No. _____

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO

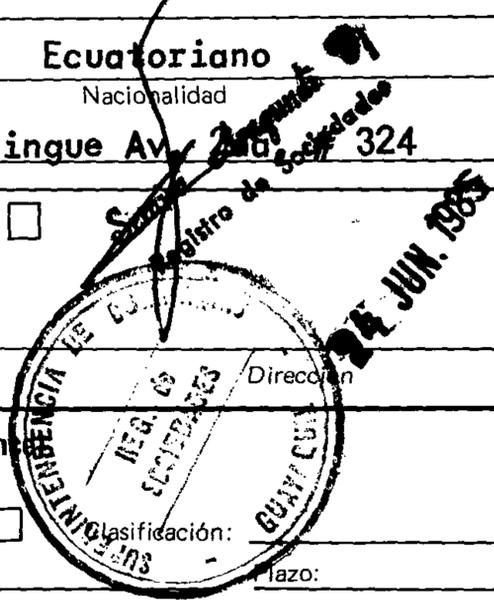
Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

Fojas útiles.- CERTIFICADO.

EL SECRETARIO

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



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

| 1. ACTIVO | | | |
|---|---|-----------------------------|--------------------------|
| 11. CORRIENTE | | | |
| 1101 | Caja y Bancos | | 274.304,79 |
| 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 | | 3.890.321,50 |
| 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 | | |
| 1119 | Depósitos en garantía en Garantía | | 10.094,00 |
| 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 | | | 4.174.720,29 |
| 12. ACTIVO FIJO | | | |
| | | Valor de adquisición | Deprec. acumulada |
| 1201 | Terrenos y mejoras | 175.839,70 | |
| 1202 | Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito | | |
| 1203 | Construcciones en curso | 88.502.169,75 | |
| 1204 | Edificios e Instalaciones | 15.904.337,46 | 1.551.777,89 |
| 1206 | Maquinaria y equipo | 3.777.075,20 | 1.834.755,49 |
| 1208 | Muebles y enseres | 427.633,50 | 43.071,25 |
| 1210 | Vehículos | 250.000,00 | 249.999,00 |
| 1212 | Mejoras en locales arrendados | | |
| 1214 | Semovientes | | |
| 1216 | Plantaciones | | |
| 1218 | Otros activos fijos (adjuntar detalle) | | |
| | | Valor de Revalúo | Deprec. acumulada |
| 1220 | Revalorización de terrenos | | |
| 1222 | Revalorización de edificios | | |
| 1224 | Revalorización de maquinaria y equipo | | |
| 1226 | Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.) | 4.030.176,55 | 2.327.341,54 |
| TOTAL ACTIVO FIJO | | | 1.702.835,01 |
| 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 | | | 107.105.586,99 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | | 111.990.207,28 |

| 2. PASIVO | | |
|--|--|-----------------------|
| 21. PASIVOS CORRIENTES | | 10°046.213,04 |
| 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 | |
| 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 | | 10°046.213,04 |
| 22. 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 | 94°324.525,60 |
| 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 | | 94°324.525,60 |
| TOTAL PASIVO | | 104°370.738,64 |
| 31. 3. PATRIMONIO NETO - CAPITAL SOCIAL | | 1°000.000,00 |
| 3101 | Acciones o aportaciones de compañías nacionales | |
| 3102 | Capital asignado a sucursales extranjeras | |
| 3103 | Menos: Acciones propias adquiridas | |
| 3104 | Menos: Capital suscrito no pagado | |
| 32. SUPERAVIT DE CAPITAL | | |
| 3201 | Revalorización de terrenos | |
| 3202 | Revalorización de otros activos fijos | 2°763.972,31 |
| 3203 | Donaciones y subsidios recibidos | |
| 3204 | Otros (adjuntar detalle) | |
| 33. RESERVAS | | |
| 3301 | Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.) | 506.844,86 |
| 3302 | Reserva estatutaria | |
| 3303 | Reserva facultativa | 2°651.974,76 |
| 34. RESULTADOS | | |
| 3401 | Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores | |
| 3402 | Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | (13.223,29) |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 6°909.568,64 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 111°280.307,28 |

| 4. CUENTAS DE ORDEN | | | |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|--|
| 40. DEUDORAS | | 41. ACREEDORAS | |
| 4001 | Avales otorgados | 4101 | Responsabilidades por avales otorgados |
| 4002 | Mercaderías en consignación | 4102 | Consignaciones recibidas |
| 4003 | Documentos al cobro | 4103 | Cobro de documentos |

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ...1... de ...Enero.....al 31. de Diciembre... de 198 4....

| | | | |
|---|-----------|---------------|---------------|
| 50. VENTAS BRUTAS | | | |
| 5001 En el país | | 19'450.559,56 | |
| 5002 En el exterior | | | |
| 5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas | | | |
| 5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos | | | |
| VENTAS NETAS | | | 19'450.559,56 |
| 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 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 | | | |
| UTILIDAD BRUTA | | | 19'450.559,56 |
| 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 | | | 19'463.782,85 |
| 5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos) | | 3'876.136,00 | |
| 5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) | | 2'658.791,05 | |
| 5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos) | | 2'052.922,24 | |
| 5404 Amortización de intangibles y diferidos | | 177.448,49 | |
| 5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos) | | 101.932,32 | |
| 5406 Contribución Superintendencia de Compañías | | 71.045,21 | |
| 5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo | 1'536.100 | 1'566.153,67 | |
| 5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios | | | |
| 5409 Otros | 8'989.353 | 8'989.353,87 | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION | | | (13.223,29) |
| 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: | | | (13.223,29) |
| 15o/o para trabajadores | | | |
| Impuesto a la Renta | | | |
| 5801 UTILIDAD NETA | | | |

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)

EL CONTADOR

Reg No. 17.929

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, 20 de Junio de 198

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

| | | |
|---|-------------|----------------|
| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : | C. I. I. U. | No. EXPEDIENTE |
| INMOBILIARIA LOS PINOS S.A. | | 4793-68 |

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

| | | | |
|---------------------------------------|--|--------------|---------------------|
| 60. | PATRIMONIO INICIAL: | | 4'656.666,22 |
| 6001 | Capital social | 1'000.000,00 | |
| 6002 | Menos: Acciones propias adquiridas | | |
| 6003 | Menos: Capital suscrito no pagado | | |
| 6004 | Reserva Legal | 359.558,98 | |
| 6005 | Otras Reservas | 1'845.289,96 | |
| 6006 | Superávit de capital | 497.846,60 | |
| 6007 | Utilidades retenidas | 953.970,68 | |
| 6008 | Menos: Pérdidas acumuladas | | |
| 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: | | 2'252.902,42 |
| 6301 | Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio | (13.223,29) | |
| 6302 | Menos: dividendos | | |
| 6303 | Más: superávit de capital del período | 2'266.125,71 | |
| 64. | CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS: | | |
| 6401 | Devolución de impuestos pagados de años anteriores | | |
| 6402 | Menos: impuestos glosas fiscales | | |
| TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO | | | 6'909.568,64 |

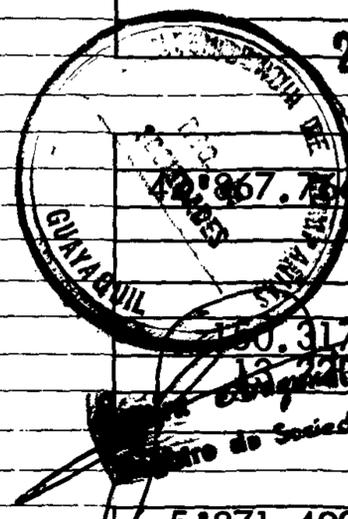
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------------|--|
| | Reserva Legal | 147.285,88 | |
| | Otras reservas | 806.684,80 | |
| | Dividendos | | |
| | Amortización de pérdidas | | |
| | Utilidades retenidas | | |
| RESERVA LEGAL: | | | |
| | Reserva inicial | 359.558,98 | |
| | Más: Asignación del año | 147.285,88 | |
| | Menos: Utilización en el año | | |
| | Saldo final | 506.844,86 | |
| SUPERAVIT POR REVALORIZACION: | | | |
| | Superávit por revalorización inicial | 497.846,60 | |
| | Más: Revalorización de activos del período | 2'266.125,71 | |
| | Menos: Capitalización o absorción de pérdidas | | |
| | Saldo final. | 2'763.972,31 | |

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

| | | | |
|--|--|---------------|------------------------|
| | A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO: | | 35'742.351,33 |
| 7001 | Utilidad neta del ejercicio | | |
| | Más: | | |
| 7002 | Cargos por depreciación | 1'536.153,67 | |
| 7003 | Cargos por amortización de intangibles y diferidos | 177.448,49 | |
| 7004 | Pérdida en venta de activos | | |
| | Menos: | | |
| 7005 | Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias | | |
| 7006 | Utilidad en venta de activos | | |
| TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES | | | 1'713.602,16 |
| OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO | | | 34'028.749,17 |
| 7101 | Venta de Activos fijos | | |
| 7102 | Incremento de pasivos a largo plazo | 34'028.749,17 | |
| 7103 | Aumento de capital social | | |
| 7104 | Incremento del superávit de capital | | |
| 7105 | Incremento de aportes para capitalización | | |
| 7106 | Otros. | | |
| TOTAL OTRAS FUENTES | | | |
| B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO | | | 43'031.306,84 |
| 7201 | Dividendos pagados | | |
| 7202 | Compra de activos fijos | 1'867.764,18 | |
| 7203 | Compra de inversiones permanentes | | |
| 7204 | Disminución de pasivo a largo plazo | | |
| 7205 | Incrementos de activos intangibles y diferidos | | |
| 7206 | Ajustes a períodos anteriores | 250.317,37 | |
| 7207 | Pérdida del ejercicio | 13.223,29 | |
| 7208 | Otros | | |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B) | | | (7'288.955,51) |
| CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO | | | 5'871.492,75 |
| MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO | | | 1'417.462,76 |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO | | | 7'288.955,51 |

24 JUN. 1985



Director de Sociedades

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO

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/. | | | | | |
| 15 o/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