

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

Denominación de la compañía según su estatuto: PREFLOSA PREDIAL FLORA S. A.			SIGLAS:	R.U.C. 0990089035001	No. EXPEDIENTE 4965-70
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: Km. 6 1/2 vía a Daule	TELEFONO: 352111	CASILLA: 1317	CABLE:
SUCURSALES					

Período del Balance: Del: **19** de **Enero** de 19**85**; Al **31** de **Diciembre** de 19**85** Fecha de Vencimiento 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	SRA. MARCIA AMADOR DE BOHMAN	09-02325042	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	SR. ASSAR BOHMAN IVARSSON	09-0232488	Sueco
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	SR. MANUEL SALCEDO OTOYA	Urdesa Calle 2da. # 707	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **SR. ASSAR BOHMAN IVARSSON** Nacionalidad: **SUECO**
Cargo (s) **GERENTE**
Fecha de nombramiento: **24 de Septiembre de 1.981** Período: **5 años**
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: **Administración de Bienes y raíces**

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: **CONTABILIDAD Y AUDITORIA CIA. LTDA.**

Nombres y apellidos (persona natural) _____

Nacionalidad _____

DIRECCION: **Km. 6 1/2 vía a Daule**

Tiene Auditoría Externa

SI ☐

NO ☐

Nombre o denominación _____

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 ☐ Agropacuaro ☐ Turístico ☐ Otra ☐

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____

AFILIACION A LA CAMARA DE: _____

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI ☐

No. _____

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.-CERTIFICO.

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		859.150,02
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		11'451.393,12
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
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		310.527,66
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 -intereses		344.072,00
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			12'965.143,63
12. ACTIVO FIJO	Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201 Terrenos y Mejoras	200.000,00		
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso	5'033.398,78		5'033.398,78
1204 Edificios e Instalaciones	13'300.323,70	4'735.314,01	8'565.009,69
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	6'727.000,00		6'727.000,00
1222 Revalorización de edificios	17'001.029,18	5'524.488,08	11'476.541,10
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 (Depósito E.E.)			30.189,00
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			1'065.000,00
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			
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			33'097.138,57
TOTAL DEL ACTIVO			46'062.282,20

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101 Proveedores en el país		6'893.546,25
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		275.498,43
2112 Impuesto a la renta por pagar		371.555,53
2113 Sueldos acumulados por pagar		
2114 Intereses acumulados por pagar		
2115 Impuestos retenidos por pagar		
2116 Seguro Social por pagar		78.444,00
2117 Acreedores diversos		550.000,00
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		1'938.378,27
TOTAL PASIVO CORRIENTE		10'107.422,48
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202 Documentos por pagar moneda nacional		9'746.035,48
2203 Documentos por pagar moneda extranjera		
2204 Impuestos diferidos por pagar		
2205 Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales		1'287.060,88
2206 Préstamos de accionistas o socios		36.329,56
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		11'069.425,92
TOTAL PASIVO		21'176.848,40
3. PATRIMONIO NETO		
31. 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. SUPERAVENTAS		
3201 Revalorización de terrenos y edificios		19'176.895,37
3202 Revalorización de otros activos fijos		16.596,22
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros superávit		
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		250.000,00
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		3'752.339,95
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		1'189.602,26
TOTAL PATRIMONIO NETO		24'885.433,80
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		46'062.282,20

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 19 de Enero al 31 de Diciembre de 1985

50.	VENTAS BRUTAS	Arriendos-Servicios	9' 970.000,00
5001	En el país		9' 970.000,00
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		9' 970.000,00
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		6' 863.004,24
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	1' 865.746,24	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	1' 546.926,90	
5403	Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	9.717,92	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	- o -	
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	553.260,48	
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	1' 562.724,42	
5407	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408	Otros	1' 324.628,28	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		3' 106.995,71
55.	GASTOS FINANCIEROS		2' 415.478,85
5501	Intereses, comisiones	2' 415.478,85	
5502	Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		691.516,91
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES		1' 145.139,31
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	1' 145.139,31	
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' 836.656,22
	15 o/o para trabajadores	275.498,43	
	Impuesto a la Renta	371.555,53	
5801	UTILIDAD NETA		1' 189.602,26

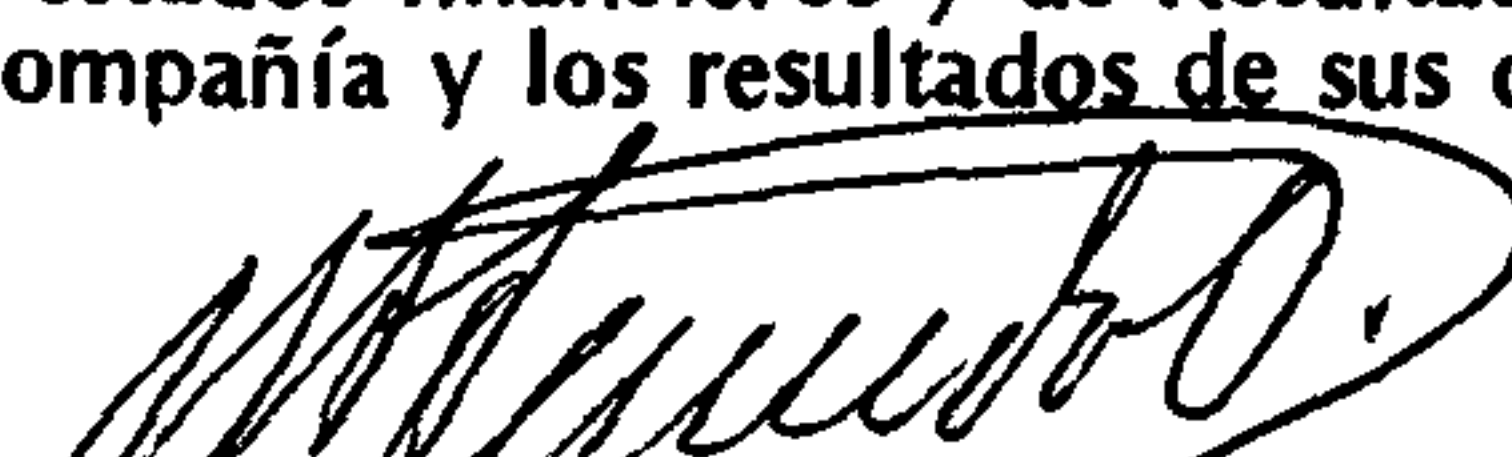
Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo.


EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

CONTABILIDAD Y AUDITORIA CH. LINA

EL CONTADOR, Reg. No. 0013

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, Mayo 14 de 1.986

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE:
PREFLOSA PREDIAL FLORA S. A.	0990089035001	4965-70

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		23.730.869,54
6001 Capital Social	500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	250.000,00	
6005 Otras Reservas	3'787.377,95	
6006 Superávit de capital	19'193.491,59	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACIÓN PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		1'189.602,26
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	1'189.602,26	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		35.038,00
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales	35.038,00	
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		24'885.433,80

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas	1'230.738,19	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial	250.000,00	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	250.000,00	
SUPERAUIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	19'193.491,59	
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	19'193.491,59	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		2'752.326,68
7001 Utilidad neta del ejercicio	1'189.602,26	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	1'562.724,42	
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		11'016.539,71
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	5'033.398,78	
7203 Compra de inversiones permanentes	1'065.000,00	
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	4'883.102,93	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros	35.038,00	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		8'264.213,03
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	2'857.721,15	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	11'121.934,18	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		8'264.213,03

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.