

FORM. 0001

AÑO: 1.986

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.			SIGLAS:		RUC.		No. DE EXPEDIENTE: 1965-70		
PRINCIPAL		CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: Km 6 1/2 via a Daule		TELEFONO: 352-111		CASILLA: 1317		
SUCURSALES									
Período del balance Del 1.º de ENERO de 1986 Al 31 de DICIEMBRE de 1986					Fecha de vencimiento: Plazo duración:				
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 Ploya			Urdesa Central 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:		Febrero 23 de 1987			Período: 5 años				
ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA: ADMINISTRACION DE BIENES RAICES.									
PERSONAL OCUPADO:		DIRECTIVO		ADMINISTRATIVO		TECNICO		OBRERO	
		No. 2		No. 5		No.		No.	
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 Cía. Ltda.							
Nombres y apellidos (persona natural)					Ecuatoriana				
					Nacionalidad				
DIRECCION:		Km. 6 1/2 via a Daule							
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 ☐		Turística ☐		Otras ☐	
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.					Fecha:				
AFILIACION A LA CAMARA DE:					No.				
TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.:		SI ☐		NO ☐		PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085) SI ☐			
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES		SI ☐		NO ☐		(Adjuntar Copia) NO ☐			
Recibido hoy día		de		de 19		a las			
de la		con		anexos constantes en:		fojas útiles. CERTIFICO:			

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31. DE DICIEMBRE..... DE 1986..)

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja bancos moneda nacional			616.882,47
1102	Caja bancos moneda extranjera			11'451.393,12
1103	Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			
1104	Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional			120.000,00
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera			
1107	Menos: Provisión cuentas y documentos dudosa cobranza (clientes)			
1108	Inventario materia prima			
1109	Inventario productos en proceso			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventario productos terminados y/o mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para la venta			
1113	Sementeras de ciclo corto			
1114	Terrenos y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos y anticipos a trabajadores			502.770,84
1121	Préstamos a compañías relacionadas			
1122	Préstamos a accionistas o socios y administradores			
1123	Anticipos a proveedores moneda nacional			
1124	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1125	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			
1126	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			297.240,00
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas			
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				12'988.286,43
12 ACTIVO FIJO		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	200.000,00		200.000,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e instalaciones	31'594.285,95	6'380.185,10	25'214.100,85
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	80.500,00	8.050,00	72.450,00
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (Adjuntar 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	6'374.539,54	10'626.489,64
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)			
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO				
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes (Depósito E.E.)			30.189,00
1302	Préstamos a trabajadores			
1303	Préstamos a compañías relacionadas			
1304	Préstamos a accionistas o socios y administradores			
1305	Inversiones financieras largo plazo moneda nacional (acciones y otros títulos)			1'065.000,00
1306	Inversiones financieras largo plazo moneda extranjera (acciones y otros títulos)			
14. ACTIVO INTANGIBLE		Valor de Adquisición	Amort. acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (Adjuntar detalle)			
15. ACTIVO DIFERIDO		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización			
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505	Pérdidas por diferencia de cambio			
1507	Comisión de riesgo cambiario			
1509	Desc. en venta de obligac.de propia emisión			
1511	Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Inversión previsiones para jubilación patronal			
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				43'935.229,49
TOTAL DEL ACTIVO				56'923.515,92

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores moneda nacional	720.000,00
2102 Proveedores moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias moneda nacional	
2105 Instituciones bancarias moneda extranjera	
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional	
2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera	
2108 Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía (15 o/o)	321.690,80
2110 Impuesto a la renta por pagar	433.853,65
2111 Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).	
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	2.007,04
2114 Aportes al IESS por pagar	87.056,00
2115 Parte corriente del pasivo a largo plazo moneda nacional	2'075.905,61
2116 Parte corriente del pasivo a largo plazo moneda extranjera	
2117 Parte corriente créditos de estabilización	
2118 Parte corriente comisión de riesgo cambiario	
2119 Parte corriente provisión jubilación patronal	
2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios y compañías relacionadas	
2121 Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3'640.513,10
22. PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar moneda nacional	7'820.035,48
2202 Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas	16'896.287,08
2204 Créditos de estabilización	
2205 Comisión de riesgo cambiario	
2206 Cuentas acreedoras casa matriz	
2207 Impuestos diferidos por pagar	
2208 Arrendamiento financiero por pagar	
2209 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2210 Obligaciones emitidas (Art. 243 de la Ley de Compañías)	
2211 Menos: Obligaciones no colocadas	
2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	2'292.185,59
2213 Otros (Adjuntar detalle)	
23. PASIVO DIFERIDO	
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	27'008.508,15
TOTAL PASIVO	30'649.021,25
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	500.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)	250.000,00
3202 Otras reservas	4'941.942,21
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos y Edificios	19'193.491,59
3302 Revalorización de otros activos fijos	
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1'389.060,87
TOTAL PATRIMONIO NETO	26'274.494,67
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	56'923.515,92

OBLIGACIONES CONTINGENTES	
4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avaless otorgados	4101 Responsabilidades por avales otorgados
4002 Otras garantías otorgadas	4102 Responsabilidades por otras garantías

50. VENTAS BRUTAS ARRIENDOS - SERVICIOS	13'120.000,00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	13'120.000,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras productos terminados en el país	
5103 Más: Compras productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial materias primas	
5202 Más: Compras materias primas en el país	
5203 Más: Compras materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios fábrica	
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Fuerza motriz, agua, teléfono	
5215 Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	
5216 Inventario inicial de productos en proceso	
5217 Menos: Inventario final de productos en proceso	
5218 Inventario inicial de productos terminados	
5219 Menos: Inventario final de productos terminados	
UTILIDAD BRUTA	13'120.000,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	2'282.623,54
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	1'613.322,75
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos)	11.742,50
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	668.128,29
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	2'502.972,55
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	1'918.179,91
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	4'123.030,46
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	1'978.425,14
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
56. INGRESOS NO OPERACIONALES	
5601 Intereses por inversiones temporales y a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)	
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancia en venta de activos fijos o inversiones temporales y de largo plazo	
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:	2'144.605,32
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	321.690,80
5802 Impuesto a la renta	433.853,65
UTILIDAD NETA	1'389.060,87

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

El Gerente (Representante Legal) El Contador
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.

Lugar y Fecha: Guayaquil, Abril 24/1987 Comisario: Comisario:

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACIÓN 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:		24' 885.433,80
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	4' 941.942,21	
6006	Superávit de capital	19' 193.491,59	
6007	Utilidades acumuladas		
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 acumuladas		
63.	SUPERA VIT Y UTILIDADES POR APLICAR		1' 389.060,87
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	1' 389.060,87	
6302	Menos: dividendos en efectivo		
6303	Más: superávit de capital del período		
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		26' 274.494,67

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva legal		
	Otras reservas	1' 189.602,26	
	Dividendos en efectivo		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades acumuladas		
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	250.000,00	
	Más: Asignación del año		
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	250.000,00	
	SUPERA VIT 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:		19' 831.115,65
7001	Utilidad neta del ejercicio	1' 389.060,87	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	2' 502.972,55	
7003	Cargos por amortización de intangibles diferidos		
7004	Pérdida en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
7005	Venta de activos fijos		
7006	Incremento de pasivos a largo plazo	15' 939.082,23	
7007	Aumento de capital social		
7008	Incremento de superávit (no incluye el superávit de revalorización)		
7009	Otros		
	Menos:		
7010	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7011	Utilidad en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		13' 341.063,47
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	13' 341.063,47	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incremento de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción de capital social		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros		
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)		6' 490.052,18
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	9' 347.773,33	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	2' 857.721,15	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		6' 490.052,18

