

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1984

Denominación de la compañía según su estatuto: SOCIEDAD ANONIMA CIVIL PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.		Siglas:	R.U.C. 0990132674001	No. Expediente: 4966-70	
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. AV. C.J. AROSEMENA KM. 2	Teléfono: 384150	Casilla: 5482	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	LUIS ALBERTO ARCENTALES GONZALEZ	09-00048976	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	LOLA MONTESDEOCA DE ARCENTALES	09-00872664	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	ING. COM. RINA ROLDAN RODRIGUEZ	LOS RIOS # 4829 Y CHAMBERS	
Suplente	ALBERTO JUANAZO CASTRO	CDLA. ANA MARIA DE OLMEDO MZ. 35	
3. COMITE DE VIGILANCIA		VILLA 11 (DURAN)	

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)	
Nombre (s) LUIS ARCENTALES GONZALES Y LOLA MONTESDEOCA DE ARCENTALES	Nacionalidad: ECUATORIANA
Cargo (s) PRESIDENTE - GERENTE	
Fecha de nombramiento ABRIL 13 DE 1983	Período: CINCO AÑOS
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA ADQUISICION Y BENEFICIOS DE BIENES RAICES URBANOS Y RURALES	

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:	
LUIS ALBERTO ZURITA MURILLO	ECUATORIANA
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION: HABANA # 807 ENTRE O'CONNOR Y FCO. SEGURA	

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 ☐	Clasificación
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	EL SECRETARIO
de la con anexos constantes en:				
Fojas útiles.- CERTIFIÇO.				

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

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caia y Bancos			S/ 1.946.339.30
1102	Inversiones temporales			1.590.200.00
1103	Cuentas por cobrar clientes			734.342.00
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provisión 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			1.553.670.18
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 previos			
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			100.530.65
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			
1122	Pagos anticipados a proveedores			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			12.953.84
1124	Pagos anticipados de intereses			
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			15.000.00
1126	Accesorios de oficina en existencia			
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)			
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				S/ 5.953.035.97
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	8.520.295.15		S/ 8.520.295.15
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	913.674.90	661.689.11	251.985.79
1206	Maquinaria y equipo	846.000.00	607.299.07	238.700.93
1208	Muebles y enseres	116.200.00	80.610.00	35.590.00
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)	1.245.500.00	- 0 -	1.245.500.00
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios			
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	962.386.60	787.423.02	174.963.58
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	419.061.66	302.705.65	116.356.01
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	237.378.00	174.077.20	63.300.80
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				S/ 10.646.692.26
TOTAL DEL ACTIVO				S/ 16.599.728.23

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101 Proveedores en el país	S/	265.926.84
2102 Proveedores en el exterior		
2103 Anticipos de clientes		68.834.00
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		20.258.64
2112 Impuesto a la Renta por pagar		27.322.15
2113 Sueldos acumulados por pagar		
2114 Intereses acumulados por pagar		
2115 Impuestos retenidos por pagar		2.308.59
2116 Seguro Social por pagar		51.390.99
2117 Acreedores diversos		11.248.534.25
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE	S/	11.684.575.46
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		
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		
TOTAL PASIVO	S/	11.684.575.46
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales	S/	3.500.000.00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras AUMENTO DE CAPITAL EN TRAMITE		700.000.00
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		
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros (adjuntar detalle)		
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		120.000.00
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		507.675.99
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		87.476.78
TOTAL PATRIMONIO NETO	S/	4.915.152.77
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	S/	16.599.728.23

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 12 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 198 4

50.	VENTAS BRUTAS		\$/ 106,601,301.60
5001	En el país	\$/ 106,601,031.60	
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	VENTAS NETAS		\$/ 106,601,031.60
51.	COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		101,883,364.99
5101	Inventario inicial	1,177,171.07	
5102	Compras	102,259,864.10	
5103	Menos: Inventario final	1,553,670.18	
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		\$/ 4,717,666.61
53.	GASTOS DE VENTAS		26,200.00
5301	Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		
5302	Comisiones a empleados y particulares		
5303	Publicidad y propaganda	\$/ 26,200.00	
5304	Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5306	Otros		
54.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		5,122,530.45
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	\$/ 1,348,169.00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	1,301,461.50	
5403	Aqua. luz. teléfono. télex. (no incluídos en costos)	134,713.20	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	358,040.78	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	919,552.11	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	14,141.46	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo		
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	1,046,452.40	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		\$/ 431,063.84
55.	GASTOS FINANCIEROS		
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES		\$/ 566,121.41
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	566,121.41	
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:		\$/ 47,580.79
	15o/o para trabajadores	\$/ 20,258.64	
	Impuesto a la Renta	27,322.15	
5801	UTILIDAD NETA		\$/ 87,476.78

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. 1740

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, Abril 29 de 1985

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
SOCIEDAD ANONIMA CIVIL PREDIAL URBANA "ROSA AMIRA" S. A.	0990132674001	4966-70

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

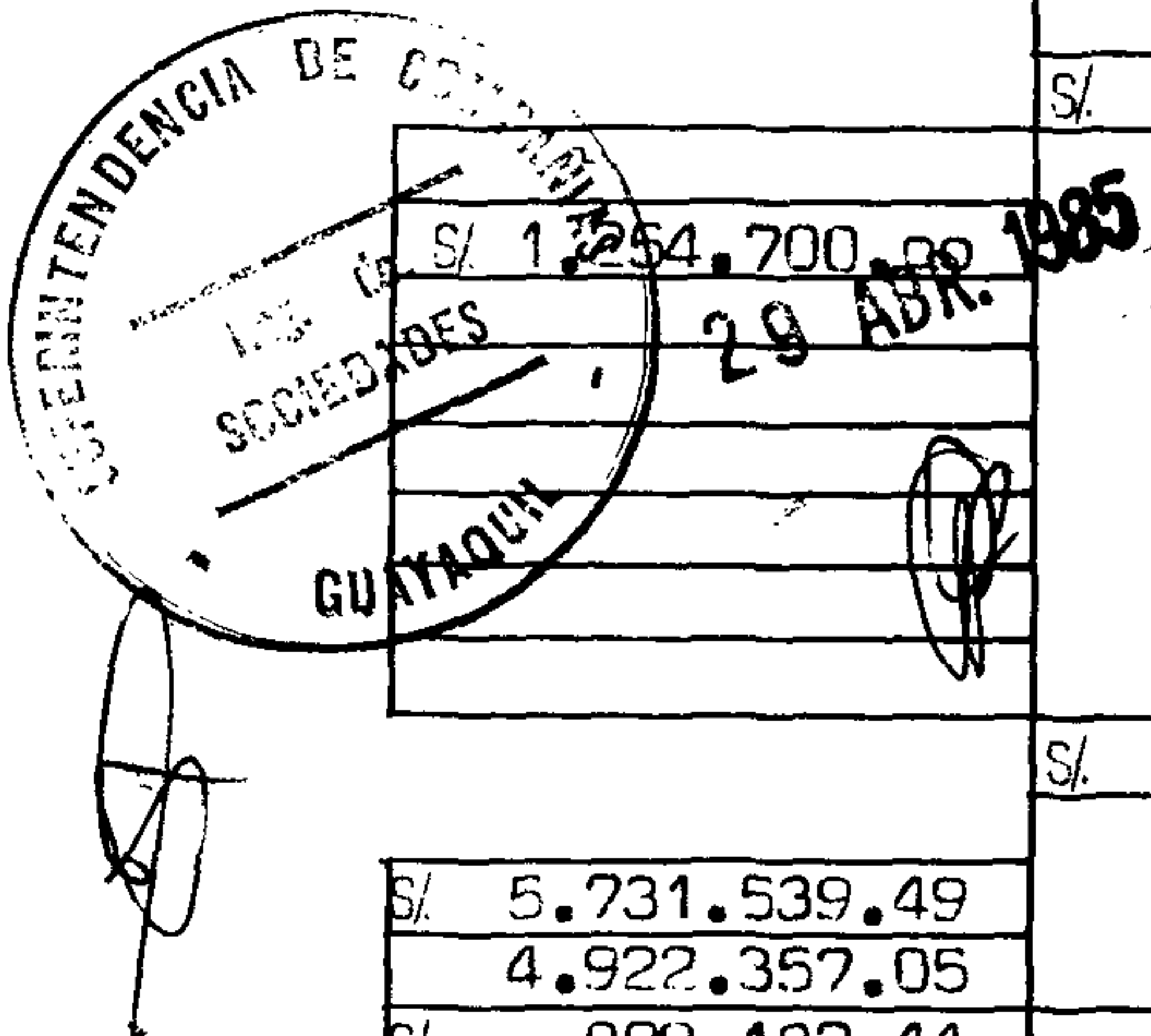
60. PATRIMONIO INICIAL:		S/ 4.827.675,99
6001 Capital social	S/ 3.500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	120.000,00	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	568.632,28	
6007 Utilidades retenidas	670.236,47	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	31.192,76	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		700.000,00
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		700.000,00
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización	537.439,52	
6204 Utilidades retenidas	162.560,48	
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		87.476,78
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	87.476,78	
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		S/ 4.915.152,77

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	S/ 568.632,28	
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	568.632,28	
Saldo final.	- 0 -	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		S/ 445.517,56
7101 Utilidad neta del ejercicio	S/ 87.476,78	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	204.567,82	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	153.472,96	
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		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
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		S/ 1.254.700,00
7201 Dividendos pagados	S/ 1.254.700,00	
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 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		S/ 809.182,44
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	S/ 5.731.539,49	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	4.922.357,05	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	S/ 809.182,44	



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
SOCIEDAD ANONIMA CIVIL PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A. 0990132674000		4966-70

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De ENERO 12 a L 31 de DICIEMBRE de 1984

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería	S/ 102.259.864.10		S/ 102.259.864.10
10.2 Maquinaria y Equipo	5.000.00		5.000.00
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	106.601.031.60		106.601.031.60
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.-	2	3		9	1
Remuneración S/.		263.850.00		1.014.719.00	69.600.00
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☐