

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM.-0001

AÑO: 50.05

| | | | |
|---|---------|--------------------------|-------------------------------|
| DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO EDIFICIO TEORAM S.A. | SIGLAS: | R. U. C. 099010498001 | No. DE EXPEDIENTE: 5005-71 |
|---|---------|--------------------------|-------------------------------|

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------|--------|
| TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: | | | | | |
| PRINCIPAL | CIUDAD: GUAYAQUIL | CALLE y No.: LUQUE Y PEDRO CARBO | TELÉFONO: 517-426 | CASILLA: | TELEX: |
| SUCURSAL | | | | | |

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

Período del balance
Del1. de ..ENERO..... de 19.87... Al ..31. de ...DICIEMBRE... de 19...87

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

| 1. ADMINISTRADORES | NOMBRES | C. I. o PASAPORTE | NACIONALIDAD |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| Presidente | | | |
| Vicepresidente | | | |
| Gerente(s) | TEOFILO BUCARAM SAADI | 0903027670 | ECUATORIANO |
| Directores o vocales principales | | | |
| Directores o vocales suplentes | | | |
| 2. COMISARIOS | NOMBRES | DIRECCION Y TELEFONO | |
| Principales | | | |
| Suplentes | | | |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | |

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)

| | | | |
|-----------|-----------------------|---------------|-------------|
| Nombre(s) | TEOFILO BUCARAM SAADI | Nacionalidad: | ECUATORIANO |
| CARGO (s) | GERENTE | | |

Período de vigencia designación: de 19..... a 19.....

| | | | |
|-------------------|-------------|------------|----------|
| PERSONAL OCUPADO: | DIRECTIVOS: | EMPLEADOS: | OBREROS: |
| No. | No. | No. | No. |

COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE(S)

| | |
|------------|---------------|
| Nombre(s): | Nacionalidad: |
| Categoría: | Visa: |

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Nombre o denominación, persona natural o jurídica: | ENRIQUE BASSANINI FERRETTO |
| MALECON# 1805 Y MALECON 525154 | Nacionalidad: ECUATORIANO |
| Dirección y teléfono | No. Reg. Colegio de Contadores: 513 |

Auditoría Externa: SI ☐ NO ☐ No. Reg. Super. Clas.:
Nombre o Razón Social: Nacionalidad:

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otras ☐ Clasificación: _____

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Período vigencia: _____

AFILIADA A LA CAMARA DE: _____ No. _____

CREDITOS CON LA C. F. N. : SI ☐ NO ☐ Publicación último balance (Adj. copia) SI ☐ NO ☐

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☐ Emite obligaciones: SI ☐ NO ☐

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____

No. DE ANEXOS: _____

Funcionario responsable (SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

| | | | |
|--|--|-------------------------|-------------------|
| 1. ACTIVO | | | |
| 11. ACTIVO CORRIENTE | | | |
| 1101 | Caja - Bancos, moneda nacional | | 1'654.756,38 |
| 1102 | Caja - Bancos, moneda extranjera | | |
| 1103 | Inversiones financieras temporales, moneda nacional | | |
| 1104 | Inversiones financieras temporales, moneda extranjera | | |
| 1105 | Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional | | |
| 1106 | Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera | | |
| 1107 | Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes) | | |
| 1108 | Inventario materia prima | | |
| 1109 | Inventario productos en proceso | | |
| 1110 | Inventarios suministros y materiales | | |
| 1111 | Inventario productos terminados y 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 para baja de inventarios | | |
| 1118 | Ingresos acumulados por cobrar | | |
| 1119 | Depósitos previos | | |
| 1120 | Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores | | |
| 1121 | Anticipos a proveedores, moneda nacional | | |
| 1122 | Anticipos a proveedores, moneda extranjera | | |
| 1123 | Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza | | |
| 1124 | Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros | | |
| 1125 | Repuestos, herramientas y accesorios | | |
| 1126 | Otros activos corrientes | | |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | | 1'654.756,38 |
| 12. ACTIVO FIJO | | | |
| | Valor de adquisición | Deprec. Acumulada | |
| 1201 | Terrenos y mejoras | 1'410.000,00 | 1'410.000,00 |
| 1202 | Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito | | |
| 1203 | Construcciones en curso | | |
| 1204 | Edificios e instalaciones | 4'963.135,42 | 1'227.289,79 |
| 1206 | Maquinaria y equipo | | |
| 1208 | Muebles y enseres | 89.062,15 | 74.812,20 |
| 1210 | Vehículos | | |
| 1212 | Mejoras en locales arrendados | | |
| 1214 | Semovientes | | |
| 1216 | Plantaciones | | |
| 1218 | Otros activos fijos | | |
| REVALORIZACIONES | | Valor de revalorización | Deprec. Acumulada |
| 1220 | Revalorización de terrenos | 7'023.394,42 | 7'023.394,42 |
| 1222 | Revalorización de edificios | 26'619.939,06 | 5'893.039,18 |
| 1224 | Revalorización de maquinaria y equipo | | |
| 1226 | Revalorización de otros activos fijos | 137.989,68 | 115.512,80 |
| 13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO | | | |
| 1301 | Cuentas y documentos por cobrar clientes | | |
| 1302 | Préstamos a empleados y trabajadores | | |
| 1304 | Inversiones financieras a largo plazo, moneda nacional | | |
| 1305 | Inversiones financieras a largo plazo, moneda extranjera | | |
| 1306 | Otros deudores o inversiones a largo plazo (Adjuntar detalle) | | |
| 14. ACTIVOS INTANGIBLES | | | |
| | Valor de adquisición | Amort. Acumulada | |
| 1401 | Patentes y marcas | | |
| 1403 | Otros | | |
| 15. ACTIVOS DIFERIDOS | | | |
| | 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 oblig. de propia emisión | | |
| 1511 | Otros activos diferidos | | |
| 16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| 1601 | Provisiones para jubilación patronal | | |
| 1602 | Propiedades y otros activos fijos no utilizados | | |
| 1603 | Otros activos no corrientes | | |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | | | 32'932.866,76 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | | 34'587.623,14 |

| | | |
|---|---|---------------|
| 2. PASIVO | | |
| 21. PASIVO CORRIENTE | | |
| 2101 | Proveedores en moneda nacional | |
| 2102 | Proveedores en 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 | |
| 2110 | Impuesto a la renta por pagar | |
| 2111 | Provisiones para prestaciones sociales | |
| 2112 | Intereses vencidos y no pagados | |
| 2113 | Impuestos retenidos por pagar | |
| 2114 | Aportes al IESS por pagar | |
| 2115 | Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda nacional | |
| 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 de la provisión para jubilación patronal | |
| 2120 | Préstamos de corto plazo de accionistas o socios | |
| 2121 | Saldos pendientes, con la casa matriz | |
| 2122 | Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle) | |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | |
| 22. PASIVO NO CORRIENTE | | |
| 2201 | Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional | |
| 2202 | Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera | |
| 2203 | Préstamos de accionistas o socios | |
| 2204 | Créditos de estabilización | |
| 2205 | Comisión de riesgo cambiario | |
| 2206 | Saldos pendientes con la casa matriz | |
| 2207 | Impuestos diferidos por pagar | |
| 2208 | Arrendamiento mercantil con opción de compra | |
| 2209 | Aportes de accionistas o socios para capitalización futura | |
| 2210 | Obligaciones emitidas | |
| 2211 | Menos: Obligaciones no colocadas | |
| 2212 | Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal | |
| 2213 | Otros (Adj. 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 | | |
| TOTAL PASIVO | | |
| 3. PATRIMONIO NETO | | |
| 31. CAPITAL | | |
| 3101 | Acciones o participaciones (compañías nacionales) | 1'500.000,00 |
| 3102 | Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras | 500.000,00 |
| 3103 | Menos: Capital suscrito no pagado | |
| 3104 | Menos: Acciones propias adquiridas | |
| 32. RESERVAS | | |
| 3201 | Reserva legal | 457.654,30 |
| 3202 | Reservas facultativas | 3'078.756,71 |
| 3203 | Otras reservas | |
| 33. SUPERAVIT | | |
| 3301 | Revalorización de terrenos | |
| 3302 | Revalorización de otros activos fijos | 28'943.499,28 |
| 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 | 107.712,85 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 34'587.623,14 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 34'587.623,14 |

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 4. OBLIGACIONES CONTINGENTES | |
| 4001 | Mercaderías en consignación |
| 4002 | Liquidación de depósitos industriales |
| 4003 | Avales o garantías |
| 4004 | Otras obligaciones contingentes |

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del ... 1. ... de ENERO..... al ... 31... de ... DICIEMBRE..... de 19.87...

| | |
|--|--------------|
| 50. VENTAS BRUTAS | 2'606.400,00 |
| 5001 En el país | 2'606.400,00 |
| 5002 En el exterior | |
| 5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas | |
| 5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos | |
| VENTAS NETAS | 2'606.400,00 |
| 51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía) | |
| 5101 Inventario inicial | |
| 5102 Compras de productos terminados en el país | |
| 5103 Compras de productos terminados en el exterior | |
| 5104 Menos: Inventario final | |
| 52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía) | |
| 5201 Inventario inicial de materias primas | |
| 5202 Compras de materias primas en el país | |
| 5203 Compras de materias primas en el exterior | |
| 5204 Menos: Inventario final de materias primas | |
| 5205 Mano de obra directa | |
| 5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica | |
| 5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica | |
| 5208 Mano de obra indirecta | |
| 5209 Suministros y materiales | |
| 5210 Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica | |
| 5211 Aportes IESS y beneficios sociales | |
| 5212 Mantenimiento y reparaciones | |
| 5213 Impuestos a la producción y otros | |
| 5214 Energía, 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 | 2'606.400,00 |
| 53. GASTOS DE VENTAS | |
| 5301 Sueldos y salarios no incluídos en costos | |
| 5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores | |
| 5303 Comisiones a empleados y particulares | |
| 5304 Publicidad y propaganda | |
| 5305 Depreciación bienes del departamento de ventas | |
| 5306 Otros (Adjuntar detalle) | |
| 54. GASTOS ADMINISTRATIVOS | |
| 5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo | 159.000,00 |
| 5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores | 108.226,00 |
| 5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos | 610.011,13 |
| 5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos | 885.506,36 |
| 5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios | |
| 5406 Depreciación bienes, área administrativa | 501.378,66 |
| 5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.) | |
| 5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario | |
| 5409 Otros (Adjuntar detalle) | 234.565,00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION | 107.712,85 |
| 55. GASTOS FINANCIEROS | |
| 5501 Intereses y comisiones | |
| 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 de largo plazo | |
| 5602 Subsidios recibidos | |
| 5603 Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo | |
| 5604 Dividendos en efectivo | |
| 5605 Ganancias por diferencia de cambio | |
| 5606 Otros (Adjuntar detalle) | |
| 57. GASTOS NO OPERACIONALES | |
| 5701 Pérdidas en ventas de activos | |
| 5702 Pérdidas por diferencia de cambio | |
| 5703 Otros gastos (Adjuntar detalle) | |
| 58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. Renta | 107.712,85 |
| 5801 Participación de los trabajadores | |
| 5802 Impuesto a la renta | |
| UTILIDAD NETA | 107.712,85 |

Certifico que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de de de 19.....

El Gerente
..... de 19.....

El Contador ENRIQUE BASSANINI F. No. Reg. ..513.....

He(mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi(nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

COMISARIO

f.) COMISARIO

| | | |
|--|-----------------------------|----------------------------|
| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO EDIFICIO TEORAM S. A. | C. I. I. U. 099010498001 | No. EXPEDIENTE 50005-71 |
|--|-----------------------------|----------------------------|

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

| | | |
|---|---------------|---------------|
| 60. PATRIMONIO INICIAL: | | 34'418.017,41 |
| 6001 Capital | 1'500.000,00 | |
| 6002 Menos: Acciones propias adquiridas | | |
| 6003 Menos: Capital suscrito no pagado | | |
| 6004 Reserva legal | 451.488,49 | |
| 6005 Reserva facultativa | 3'523.264,46 | |
| 6006 Otras reservas | | |
| 6007 Superávit de capital | 28'943.264,46 | |
| 6008 Utilidades acumuladas | | |
| 6009 Menos: Pérdidas acumuladas | | |
| 61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO : | | |
| 62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL: | | |
| 6201 Reserva legal | | |
| 6202 Reserva facultativa | | |
| 6203 Otras reservas | | |
| 6204 Superávit por revalorización de activos fijos | | |
| 6205 Utilidades acumuladas | | |
| 63. SUPERA VIT Y UTILIDADES POR APLICAR: | | 107.712,85 |
| 6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | 107.712,85 | |
| 6302 Menos: Dividendos en efectivo | | |
| 6303 Más: Superávit de capital del período | | |
| 64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS: | | |
| 6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores | | |
| 6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales | | |
| TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO | | 34'525.730,26 |

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

| | | |
|---|------------|------------|
| 70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO: | | 609.091,51 |
| 7001 Utilidad neta del ejercicio | 107.712,85 | |
| Más: | | |
| 7002 Cargos por depreciación de activos fijos | 501.378,66 | |
| 7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos | | |
| 7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes | | |
| 7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes | | |
| 7006 Incremento de pasivos de largo plazo | | |
| 7007 Aumento de capital social | | |
| 7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización) | | |
| 7009 Otros ajustes o aumentos | | |
| Menos: | | |
| 7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías | | |
| 7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes | | |
| 72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO: | | |
| 7201 Dividendos pagados | | |
| 7202 Compra de activos fijos | | |
| 7203 Compra de inversiones permanentes | | |
| 7204 Disminución de pasivos a largo plazo | | |
| 7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos | | |
| 7206 Reducción del capital social | | |
| 7207 Pérdidas del ejercicio | | |
| 7208 Otros | | |
| VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72) | | 609.091,51 |
| CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO | 609.091,51 | |
| MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO | | |
| VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO | | 609.091,51 |

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

| | | |
|---|---------------|--|
| Reserva legal | 6.165,85 | |
| Reservas facultativas | 55.492,25 | |
| Otras reservas | | |
| Dividendos en efectivo | | |
| Amortización de pérdidas | | |
| Utilidades acumuladas | | |
| RESERVA LEGAL: | | |
| Reserva inicial | 451.488,49 | |
| Más: Asignación del año | 6.165,81 | |
| Menos: Utilización en el año | | |
| Saldo final | 457.654,30 | |
| SUPERA VIT POR REVALORIZACIÓN: | | |
| Superávit por revalorización inicial | 28'943.499,28 | |
| Más: revalorización de activos del período | | |
| Menos: Capitalización o absorción de pérdidas | | |
| Saldo final | 28'943.499,28 | |

ANEXO No. 2

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: EDIFICIO TEORAM S.A.

No. EXPEDIENTE: 50005-71

C. I. I. U. _____

FECHA: _____

[illegible]