

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM.-0001

AÑO: 50.05

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

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:

PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE y No.: LUQUE Y PEDRO CARBO	TELEFONO: 517-426	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

Período del balance

Del ... 1. 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.

**COMPAÑIAS 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  
 Dirección y teléfono

Nacionalidad: ECUATORIANO

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: \_\_\_\_\_

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 19 \_\_\_\_\_

Funcionario responsable  
 (SELLO)

No. DE ANEXOS:

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 mercadería 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**

	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>	
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	4'953.135,42	1'227.289,79	3'735.845,63
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres	89.062,15	74.812,20	14.249,95
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales arrendados			
1214 Semovientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos			
<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>	
1220 Revalorización de terrenos	7'023.394,42		7'023.394,42
1222 Revalorización de edificios	26'619.939,06	5'893.039,18	20'726.899,88
1224 Revalorización de maquinaria y equipo			
1226 Revalorización de otros activos fijos	137.989,68	115.512,80	22.476,88

**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**

	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
1401 Patentes y marcas		
1403 Otros		

**15. ACTIVOS DIFERIDOS**

	<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
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 | AUMENTO CAPITAL EN TRAMITE |
| 3103 Menos: Capital suscrito no pagado                      | 500.000,00                 |
| 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)

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		
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>2'606.400,00</b>
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>		
5101 Inventario inicial		
5102 Compras de productos terminados en el país		
5103 Compras de productos terminados en el exterior		
5104 Menos: Inventario final		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>		
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		
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>2'606.400,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		
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)		
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
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 incluidos en costos		610.011,13
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos 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 pérd. 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
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>		<b>107.712,85</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		
5501 Intereses y comisiones		
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario		
5503 Otros gastos financieros		
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
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)		
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
5701 Pérdidas en ventas de activos		
5702 Pérdidas por diferencia de cambio		
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)		
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. Renta</b>		<b>107.712,85</b>
5801 Participación de los trabajadores		
5802 Impuesto a la renta		
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>107.712,85</b>

El Gerente — *Cedars M. Johnson* .....

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.~~

George Newell

SECRETARIA DE COMISARIOS

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 PERIOD:	
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. SUPERAVIT 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 periodo	
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 PERIOD	609.091,51
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIOD	
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
SUPERAVIT POR REVALORIZACIÓN:	
Superávit por revalorización inicial	28'943.499,28
Más: revalorización de activos del periodo	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	
Saldo final	28'943.499,28

**● ANEXO No. 2**

**INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO**

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

No. EXPEDIENTE: 50005-71

**SIGLAS:** \_\_\_\_\_

C. I. I. U. \_\_\_\_\_

R. U. C. 099010498001

C. I. I. U. \_\_\_\_\_