

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>COMPAÑIA INMOBILIARIA VALDEZ S.A.</b>		Siglas:	R.U.C. <b>0990009805001</b>	No. Expediente: <b>5047-71</b>
PRINCIPAL	Ciudad: <b>GUAYAQUIL</b>	Calle y No. <b>PICHINCHA No. 103</b>	Teléfono: <b>305811</b>	Casilla: <b>4329</b>
SUCURSALES				Cable:

Período del Balance:  
De **1o.** de **Enero** de 19 **84** Al **31** de **Dic.** 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	<b>DR. JOSE V. ORDEÑANA T.</b>	<b>09-0082567</b>	<b>ECUADOR</b>
Vicepresidente	<b>ING. EDMUNDO VALDEZ M.</b>	<b>09-00900030</b>	"
Gerente (s)	<b>ERWIN BERNITT CORONEL</b>	<b>09-02462613</b>	"
Directores o vocales principales	<b>SERGIO PEREZ VALDEZ</b>	<b>09-0071730</b>	"
	<b>EMILIO VALDEZ BLAU</b>	<b>09-0098001</b>	"
	<b>RAFAEL JARAMILLO VALDEZ</b>	<b>09-00900040</b>	"
	<b>ROBERTO GOLDENM M.</b>	<b>17-03092920</b>	"
	<b>JUANA DILLON R.</b>	<b>09-02607973</b>	"
Directores o vocales suplentes	<b>SERGIO PEREZ GOMEZ</b>	<b>09-0005185</b>	"
	<b>LUIS SIMON PUNCOSA</b>	<b>09-03289959</b>	"

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	<b>ANTONIO GUTIERREZ R.</b>	<b>P. YCAZA Y PICHINCHA</b>
Suplente	<b>JUAN LEE</b>	<b>PICHINCHA No. 103</b>

3. COMITE DE VIGILANCIA		
		<b>305811</b>

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

Nombre (s) **ERWIN BERNITT CORONEL** Nacionalidad: **ECUADOR**  
 Cargo (s) **GERENTE**  
 Fecha de nombramiento **16 Mzo. 84** Período: **1 año**  
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **PREDIOS URBANOS**

**COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR

Nosmbre (s) \_\_\_\_\_  
 Cargo (s) o designación (es) \_\_\_\_\_

<b>No. DE INSCRIPCION</b> <b>0990009805001</b>
Nacionalidad _____
Carnet de domiciliación No. <b>CTA</b>
<b>INMOBILIARIA VALDEZ</b>
<b>S. A.</b>
<b>Pichincha No. 103</b>
Nacionalidad _____

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE**

Denominación de la persona jurídica: **CARLOS MORAN VITERI** Nacionalidad: **ECUADOR**  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_

DIRECCION: \_\_\_\_\_

Tiene Auditoría Externa SI  NO

Nombre o denominación

Dirección

**OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)**

La Compañía está amparada por:  
 LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuario  Turístico  Otra  Clasificación: \_\_\_\_\_  
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_  
 AFILIACION A LA CAMARA DE: \_\_\_\_\_  
 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 \_\_\_\_\_

de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_

Fojas útiles.- CERTIFICADO.

**ABR 26 1985**  
  
 EL SECRETARIO  
**GUAYAQUIL**

**BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE diciembre..... DE 198...4.**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			<b>173.359.94</b>
1101	Caja y Bancos		
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		12.621.00
1104	Documentos por cobrar clientes		7.800.000.00
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provision 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		
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		
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1122	Pagos anticipados a proveedores		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		287.712.58
1124	Pagos anticipados de intereses		
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1126	Accesorios de oficina en existencia		
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)		
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>8.273.693.52</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1201	Terrenos y mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	33.031.742.91	
1204	Edificios e Instalaciones	332.706.01	65.106.40
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	24.500.00	12.250.00
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
		<b>Valor de Revalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)		
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1303	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas	A/c.LIQ.COMPAÑIA	36.400.086.00
1304	Bonos, obligaciones, cédulas		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		
1306	Otros (adjuntar detalle)		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
<b>15. PAGOS DIFERIDOS</b>			
		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1501	Gastos de organización y reorganización		
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)		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>69.711.678.52</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>77.985.372.04</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>351.968.50</b>
2101	Proveedores en el país	
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	15o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	<b>146.494.15</b>
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>498.462.65</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
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) <b>ENTREGA DE ACCIONISTAS A/c. COMPRAS</b>	<b>34.790.901.43</b>
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
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)	
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>34.790.901.43</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>35.289.364.08</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	<b>18.000.000.00</b>
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	<b>4.387.157.23</b>
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	<b>20.926.932.04</b>
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio <b>PERDIDA -</b>	<b>- 618.081.31</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>42.696.007.96</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>77.985.372.04</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
4001	Avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación
4003	Documentos al cobro
4004	Otras garantías
4101	Responsabilidades por avales otorgados
4102	Consignaciones recibidas
4103	Cobro de documentos
4104	Responsabilidades por otras garantías

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Correspondiente al período del 10 de Enero al 31 de dic. de 198 4

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>	<b>ARRIENDOS COBRADOS</b>		<b>75.000.00</b>
5001	En el país		
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>			
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Menos: Inventario final		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>			
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		
<b>UTILIDAD BRUTA</b>			
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			
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		
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			<b>695.081.31</b>
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	240.000.00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	14.400.00	
5403	<del>Costos de teléfono, fax y otros no incluídos en costos</del> HONORARIOS	3.000.00	
5404	Amortización de intangibles y diferidos MANT. OFICINA	14.442.43	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	155.807.81	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	78.714.07	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	14.524.00	
5408	Costos de proceso, obra y baja de inventarios GS. JUDICIALES	15.702.00	
5409	Otros	156.691.00	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION PERDIDA</b>			<b>618.081.31</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
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		
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de: PERDIDA</b>			<b>618.081.31</b>
	15o/o para trabajadores		
	Impuesto a la Renta		
<b>5801 UTILIDAD NETA PERDIDA</b>			<b>618.081.31</b>

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.

*[Firma]*  
**GERENTE**  
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

*[Firma]*  
EL CONTADOR  
Reg No. 499

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.

*[Firma]*

Guil. 31 dic. 1984

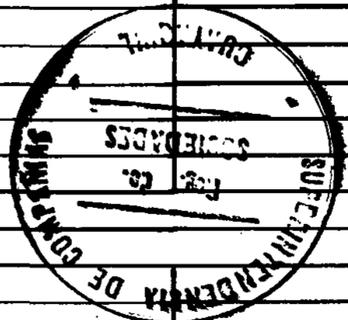
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

1984

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SUS ESTATUTOS: <b>COMPANIA INMOBILIARIA VALDEZ S.A.</b>	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE <b>5047-71</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	----------------------------------

**6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		<b>43.314.089,27</b>
6001 Capital social	18.000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	2.057.273,96	
6005 Otras Reservas	149.192,56	
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas	23.107.622,75	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		<b>618.081,31</b>
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	- 618.081,31	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período		
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		<b>42.696.007,96</b>
<b>DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:</b>		
Reserva Legal	2.329.883,27	
Otras reservas	20.777.739,48	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas	23.107.622,75	
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial	2.057.273,96	
( + ) Asignación del año	2.329.883,27	
( - ) Utilización en el año		
Saldo final	4.387.157,23	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		
<b>7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA</b>		
<b>70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		<b>14.324,00</b>
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	14.324,00	
7003 Cargos por amortización de intangibles		
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
<b>FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>		
<b>71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital		
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros		
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		
<b>72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>1.818.081,31</b>
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores	1.200.000,00	
7207 Pérdida del ejercicio	618.081,31	
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)</b>		<b>- 1.803.757,31</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>7.775.230,87</b>	
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>9.578.988,18</b>	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>- 1.803.757,31</b>



ABR 26 1985