

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

Denominación de la compañía según su estatuto: COMPAÑIA INMOBILIARIA VALDEZ S.A.			SIGLAS:	R.U.C. 0990009805001	No. EXPEDIENTE 504771
PRINCIPAL	CIUDAD:	CALLE Y No.:	TELEFONO:	CASILLA:	CABLE:
SUCURSALES	GUAYAQUIL	PICHINCHA 103		4329	
Período del Balance: Del: 1.º de Enero de 1985; Al: 31 de Diciembre de 1985			Fecha de Vencimiento AÑO Plazo: 2021		
NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)					
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES		C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD	
Presidente	DR. JOSE V. ORDENANA Tº		09-0082587	ECUADOR	
Vicepresidente	ING. EDMUNDO VALDEZ M.		09-00900030	"	
Gerente (s)	SR. ERWIN BERNITT CORONEL		09-02462613	"	
Directores o vocales principales	SERGIO E. PEREZ VALDEZ		09-0071730	"	
	EDMUNDO VALDEZ PALAU		09-0098001	"	
	RAFAEL JARAMILLO VALDEZ		09-00900040	"	
	ROBERTO GOLDBAUM M.		17-03092920	"	
Directores o vocales suplentes	JUANA DILLON R.		09-02607973	"	
	SERGIO PEREZ GOMEZ		09-0005185	"	
	LUIS SIMO JUNCOS		09-03289159	"	
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO		
Principal	ANTONIO GUTIERREZ R.		P.YCAZA Y PICHINCHA		
Suplente	JUAN TAY LEE		PICHINCHA 103		
3. COMITE DE VIGILANCIA			305811		
DATOS DEL O DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)					
Nombre (s)	ERWIN BERNITT CORONEL		Nacionalidad:	ECUADOR	
Cargo (s)	GERENTE		Período:		
Fecha de nombramiento:			Período:		
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:					
PREDIOS URBANOS					
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:					
CARLOS MORAN VITERI			ECUADOR		
Nombres y apellidos (persona natural)			Nacionalidad		
DIRECCION:					
Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☐					
Nombre o denominación					
Nacionalidad					
Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación ☐ Costo de reposición ☒ Registro ☒ de Sociedades					
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:					
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.-CERTIFICO.					
EL SECRETARIO					

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE Diciembre..... DE 198....5

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101-1	Caja Bancos moneda nacional			5.566.65
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera			
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional			
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera			
1103	Cuentas por cobrar clientes			12.621.00
1104	Documentos por cobrar clientes			3.600.000.00
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza			
1107	Inventario materia prima			
1108	Inventario productos en proceso			
1109	Inventario productos terminados			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventarios mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para la venta			
1113	Sementeras de ciclo corto			
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles			
1115	Obras en ejecución			
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional			
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			287.712.58
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1125	Accesorios de oficina en existencia			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				3.905.900.23
12. ACTIVO FIJO		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y Mejoras			
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso	33.031.742.91		33.031.742.91
1204	Edificios e Instalaciones	332.706.01	76.980.40	255.725.61
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	24.500.00	14.700.00	9.800.00
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios			
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj. det.)			
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			
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda nacional			
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda extranjera			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. ACTIVOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización y reorganización			
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional			
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.			
1507	Pérdidas por diferencia de cambio			
1508	Comisión de riesgo cambiario			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)			
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				33.297.268.52
TOTAL DEL ACTIVO				37.203.168.75

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	3.080.668.02
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	15 o/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	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.080.668.02
PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	
2203	Documentos por pagar moneda extranjera	
2204	Impuestos diferidos por pagar	
2205	Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales	
2206	Préstamos de accionistas o socios	34.637.79
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		34.637.79
TOTAL PASIVO		3.115.305.81
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	18.000.000.00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVITS		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	4.387.157.23
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
34. RESULTADOS		13.408.850.73
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio PERDIDA 1985	- 1.708.145.02
TOTAL PATRIMONIO NETO		34.087.862.94
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		37.203.168.75

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 10. de Enero al 31 de Diciembre de 1985.....

50.	VENTAS BRUTAS	ARRENDOS COBRADOS		40.000.00
5001	En el país			
5002	En el exterior			
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos			
	VENTAS NETAS			
51.	COSTO DE VENTAS	(Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		
5101	Inventario Inicial			
5102	Compras			
5103	Menos: Inventario final			
52.	COSTO DE PRODUCCION	(Mercaderías fabricadas por la Cía.)		994.700.00
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, equipos y edif. fábrica			
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	994.700.00		
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			954.700.00
53.	GASTOS DE VENTAS			
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			
54.	GASTOS ADMINISTRATIVOS			753.445.02
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	240.000.00		
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	14.400.00		
5403	Agua, luz, teléfono, etc. (no incluídos en costos)	20.000.00		
5404	Amortización de intangibles y diferidos	14.096.00		
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	212.406.42		
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	14.324.00		
5407	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	12.974.80		
5408	Otros	225.243.80		
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			
55.	GASTOS FINANCIEROS			
5501	Intereses, comisiones			
5502	Otros gastos financieros			
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO	PERDIDA		1.708.145.02
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES			
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			
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:			
	15 o/o para trabajadores			
	Impuesto a la Renta			
5801	UTILIDAD NETA	PERDIDA		1.708.145.07

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.

GERENTE

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

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.

Comisario

Jucayquil, Abril 6 de 1986

Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

AÑO 1985

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE:
COMPANIA INMOBILIARIA VALDEZ S.A.		5047-71

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		42.696.007.96
6001 Capital Social	18.000.000.00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	4.387.157.23	
6005 Otras Reservas	20.926.932.04	
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	618.081.31	
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 retenidas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		8.608.145.02
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	1.708.145.02	
6302 Menos: dividendos	6.900.000.00	
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		34.087.862.94

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial	4.387.157.23	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	4.387.157.23	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		36.414.410.00
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	14.324.00	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
Menos:		
7005 Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL		
7101 Venta de Activos Fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros	36.400.086.00	
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		43.364.408.66
7201 Dividendos pagados	6.900.000.00	
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	34.756.263.64	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio	1.708.145.02	
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		6.949.998.66
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	825.232.21	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	7.775.230.87	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		6.949.998.66