

+20 Millones

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: COMPAÑIA INMOBILIARIA VALDEZ S.A.			SIGLAS:	RUC: 0990009805001	No. DE EXPEDIENTE: 5047-71
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: PICHINCHA 103	TELEFONO: 305315	CASILLA: 4329	CABLE:
SUCURSALES					
Período del balance Del 10 de ENERO de 1986			Fecha de vencimiento: Al 31 de DICIEMBRE de 1986 Plazo duración: 2.021 - AÑO		
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 T.		09-0082567	ECUADOR	
Vicepresidente	ING. EDMUNDO VALDEZ M.		09-00900030	"	
Gerente(s)	SR. ERWIN BERNITT CORONEL		09-02462643	"	
	SERGIO PEREZ VALDEZ		09-0014730	"	
Directores o vocales principales	EMILIO VALDEZ PARRA		09-0098001	"	
	RAFAEL JARAMILLO VALDEZ		09-00900040	"	
	ROBERTO GOLDBAUM M.		19-03092920	"	
	JUANA DILLON R.		09-02607973	"	
Directores o vocales suplentes	SERGIO PEREZ GOMEZ		09-0005185	"	
	LUIS SIMO JUNCOSA		09-03289159	"	
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO		
Principal	ANTONIO GUTIERREZ R.		PICHINCHA Y P. YCAZA		
Suplente	JUAN TAY LEE		" "		
3. COMITE DE VIGILANCIA			305811		
DATOS DEL (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)					
Nombre(s) JOSE V. ORDENANA T.		Nacionalidad: ECUADOR			
Cargo(s)					
Fecha de nombramiento: MARZO 1.986		Período: 1. AÑO			
ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA:					
PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVO	ADMINISTRATIVO	TECNICO	OBRERO	
	No.	No.	No.	No.	
COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR					
PRESENTANTE(S) PERMANENTE(S) EN EL ECUADOR					
Nombre(s)		Nacionalidad:			
Cargo(s) o designación(es)		Carnet de domicilio No.:			
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:					
Denominación de la persona jurídica:					
CARLOS MORAN VITERI		ECUADOR			
Nombres y apellidos (persona natural)		Nacionalidad			
DIRECCION: V.M. RENDON 121					
Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☒					
Nombre o denominación			Nacionalidad		
Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación ☐ Costo de reposición ☐					
OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)					
La compañía está amparada por:					
LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuaria ☐ Turística ☐ Otras ☐ Clasificación					
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. Fecha: Plazo:					
AFILIACION A LA CAMARA DE: No.					
TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.: SI ☐ NO ☒ PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085) SI ☐					
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES SI ☐ NO ☒ (Adjuntar Copia) NO ☒					
Recibido hoy día de de 19 a las El Secretario					
de la con anexos constantes en: fojas útiles. CERTIFICO:					

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31. DE NOVIEMBRE DE 1986.)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja bancos moneda nacional		177.256.65
1102	Caja bancos moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1104	Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional		1.440.621.00
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión cuentas y documentos dudosa cobranza (clientes)		
1108	Inventario materia prima		
1109	Inventario productos en proceso		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventario productos terminados y/o 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 baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos y anticipos a trabajadores		
1121	Préstamos a compañías relacionadas		
1122	Préstamos a accionistas o socios y administradores		
1123	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1124	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1125	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		
1126	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		287.712.51
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas		
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1.905.590.23
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		
1204	Edificios e instalaciones	37.070.552.98	556.058.29
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	24.500.00	17.150.00
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (Adjuntar detalle)	332.706.01	88.854.40
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 (Adjunt. det.)		
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a trabajadores		
1303	Préstamos a compañías relacionadas		
1304	Préstamos a accionistas o socios y administradores		
1305	Inversiones financieras largo plazo moneda nacional (acciones y otros títulos)		
1306	Inversiones financieras largo plazo moneda extranjera (acciones y otros títulos)		
14. ACTIVO INTANGIBLE		Valor de Adquisición	Amort. acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (Adjuntar detalle)		
15. ACTIVO DIFERIDO		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 obligac. de propia emisión		
1511	Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Inversión previsiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			36.765.696.30
TOTAL DEL ACTIVO			38.671.286.53

2. PASIVO				
21. PASIVO CORRIENTE				
2101	Proveedores moneda nacional			4,835,909.46
2102	Proveedores 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 (15 o/o)			
2110	Impuesto a la renta por pagar			
2111	Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).			
2112	Intereses vencidos y no pagados			
2113	Impuestos retenidos por pagar			2,499,000.00
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 provisión jubilación patronal			
2120	Préstamos de corto plazo de accionistas o socios y compañías relacionadas			
2121	Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo			
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL PASIVO CORRIENTE				7,334,909.46
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 y compañías relacionadas			941,110.59
2204	Créditos de estabilización			
2205	Comisión de riesgo cambiario			
2206	Cuentas acreedoras casa matriz			
2207	Impuestos diferidos por pagar			
2208	Arrendamiento financiero por pagar			
2209	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura			
2210	Obligaciones emitidas (Art. 243 de la Ley de Compañías)			
2211	Menos: Obligaciones no colocadas			
2212	Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal			
2213	Otros (Adjuntar 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				941,110.59
TOTAL PASIVO				8,276,020.05
3. PATRIMONIO NETO				
31. CAPITAL SOCIAL				
3101	Acciones o aportaciones (compañías nacionales)			18,000,000.00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras			
3103	Menos: Capital suscrito no pagado			
3104	Menos: Acciones propias adquiridas			
32. RESERVAS				
3201	Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)			4,387,157.23
3202	Otras reservas			9,808,850.73
33. SUPERAVIT				
3301	Revalorización de terrenos			
3302	Revalorización de otros activos fijos			
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit			
34. RESULTADOS				
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores			
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	1,985	-	1,708,145.02
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1,986	-	92,596.46
TOTAL PATRIMONIO NETO				30,395,266.48
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO				38,671,286.53

OBLIGACIONES CONTINGENTES			
4. CUENTAS DE ORDEN			
40. DEUDORAS		41. ACREEDORAS	
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Otras garantías otorgadas	4102	Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1.º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1986

50. VENTAS BRUTAS ARRIENDOS COBRADOS	4.340.000.00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras productos terminados en el país	
5103 Más: Compras productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial materias primas	
5202 Más: Compras materias primas en el país	
5203 Más: Compras materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios fábrica	570.382.29
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	14.400.00
5212 Mantenimiento y reparaciones	2.691.486.90
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Fuerza motriz, 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	1.063.730.81
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	240.000.00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos)	
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	643.235.06
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	273.092.21
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	92.596.46
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 a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)	
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancia en venta de activos fijos o inversiones temporales y de largo plazo	
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de: PERDIDA	92.596.46
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	
5802 Impuesto a la renta	
UTILIDAD NETA PERDIDA	92.596.46

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 por COMPAÑIA INMOBILIARIA DEL ECUADOR y que fue aprobado por la Junta General.

El Gerente (Representante Legal) El Contador 1. No. Reg. 499.

Hemos revisado los estados financieros y los 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.

Lugar y Fecha: GUAYAQUIL, 10 DE ENERO 1987 Comisario:

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

AÑO 1.986

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

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60	PATRIMONIO INICIAL:		34.087.862.94
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	13.408.850.73	
6006	Superávit de capital		
6007	Utilidades acumuladas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	- 1.708.145.02	
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 acumuladas		
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR		3.692.596.46
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	92.596.46	
6302	Menos: dividendos en efectivo	3.600.000.00	
6303	Más: superávit de capital del período		
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		30.395.266.48

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva legal		
	Otras reservas		
	Dividendos en efectivo		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades acumuladas		
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	4.387.157.23	
	Más: Asignación del año		
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	4.387.157.23	
	SUPERAVIT 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:		1.476.855.09
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	570.382.29	
7003	Cargos por amortización de intangibles diferidos		
7004	Pérdida en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
7005	Venta de activos fijos		
7006	Incremento de pasivos a largo plazo	906.472.80	
7007	Aumento de capital social		
7008	Incremento de superávit (no incluye el superávit de revalorización)		
7009	Otros		
	Menos:		
7010	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7011	Utilidad en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		7.731.406.53
7201	Dividendos pagados	3.600.000.00	
7202	Compra de activos fijos	4.038.810.07	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incremento de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción de capital social		
7207	Pérdida del ejercicio	92.596.46	
7208	Otros	-	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)		6.254.551.44
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	5.429.319.23	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	825.232.21	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		6.254.551.44