

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto: VIS S.A.		SIGLAS: VIS	R.U.C. 0990056498001	No. EXPEDIENTE 5306-73	
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: ALBORADA V. ETAPA	TELEFONO: 273300	CASILLA: 6564	CABLE:
SUCURSALES					

Período del Balance: Del: **10** de **ENERO** de 19 **85**; Al **31** de **DICIEMBRE** de 19 **85**

Fecha de Vencimiento Plazo:

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente			
Vicepresidente			
Gerente (s) GENERAL	ING. PABLO BAQUERIZO NAZUR	1200065280	EQUATORIANO
ADMINISTRATIVO	SRTA. ELSA MOLINA MARCHA	0902088640	EQUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	ING. JOSE DEL PEZO	LUQUE 105	514288
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **ING. PABLO BAQUERIZO NAZUR** Nacionalidad: **EQUATORIANA**
Cargo (s) **GERENTE GENERAL**
Fecha de nombramiento: **AGOSTO 2 DE 1985** Período: **DOS AÑOS**
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: **CONSTRUCCION, URBANIZACION, PROMOCION DE VIVIENDAS.**

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 ESTÁ A CARGO DE:

Denominación de la persona jurídica: **ROBERTO DE JESUS TORRES RODRIGUEZ**

EQUATORIANA

Nombres y apellidos (persona natural)

Nacionalidad

DIRECCION: **CDLA. MAPASINGUE AV. 2da. # 324 Y CALLE 2da.**

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 ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐ Clasificación: _____

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Plazo: _____

AFILIACION A LA CAMARA DE: **COMERCIO** No. **7808**

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI ☐ NO ☐

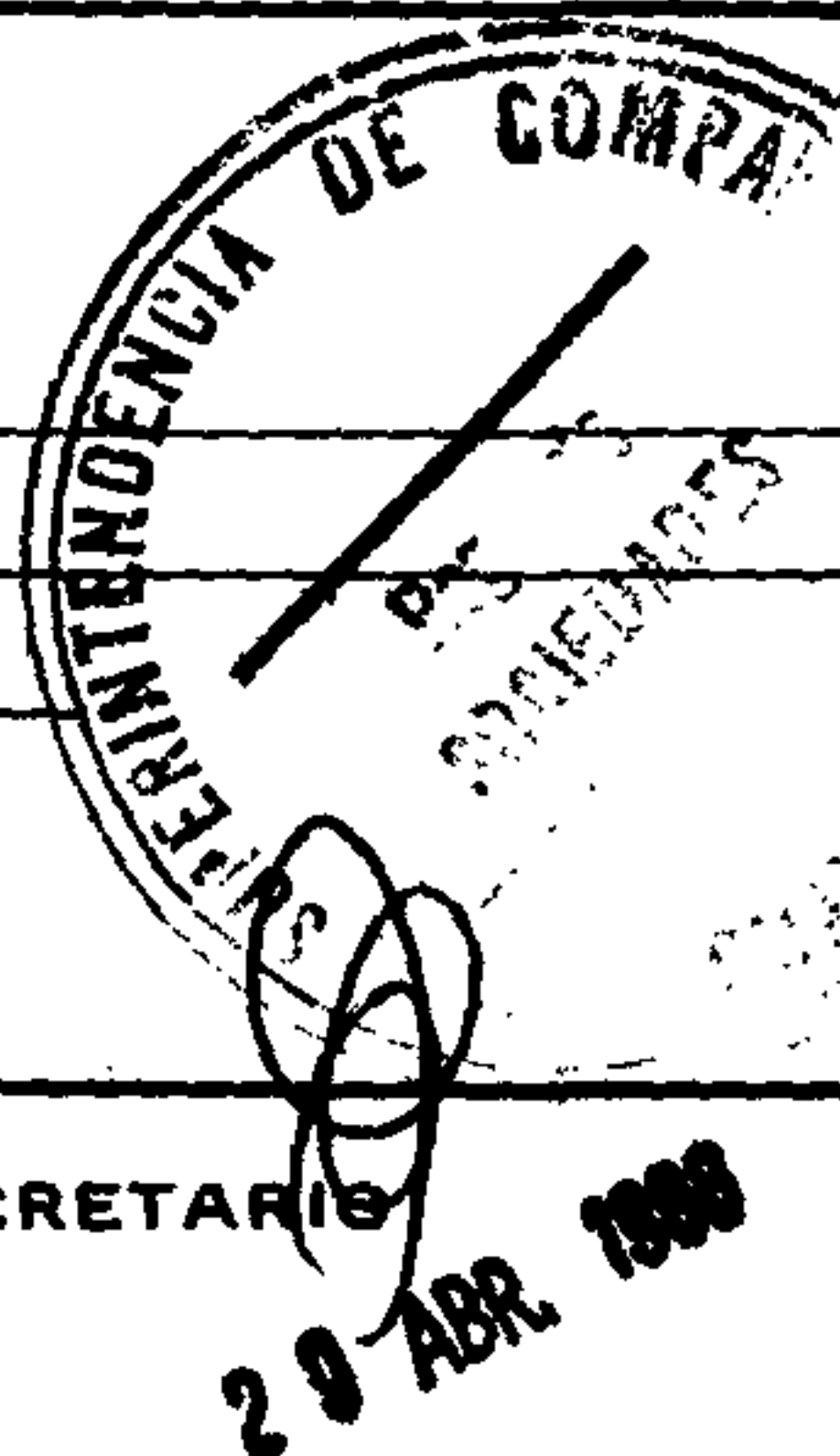
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☐

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

fojas útiles.-CERTIFICO.



1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101-1	Caja Bancos moneda nacional			59.548.909,22
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera			
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional			89.000,00
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera			
1103	Cuentas por cobrar clientes			407.717.820,52
1104	Documentos por cobrar clientes			136.847.102,12
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza			
1107	Inventario materia prima			
1108	Inventario productos en proceso			
1109	Inventario productos terminados			74.676.179,90
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			942.113.650,68
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos E N GARANTI			287.124,00
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional			3.488.873,92
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			1.022.352,54
1125	Accesorios de oficina en existencia			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				1.625.791.012,30
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	45.599.398,07	355.285,45	45.244.112,62
1206	Maquinaria y equipo de Oficinas	1.552.175,01	899.620,55	652.554,46
1208	Muebles y enseres	753.201,51	510.070,47	243.131,04
1210	Vehículos	1.667.499,00	1.174.749,33	492.749,67
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes OTROS ACTIVOS	97.556,50	20.914,50	76.642,00
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.)	7.521.708,51	5.235.442,03	2.286.266,48
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO				
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes			109.783.206,21
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 OTRAS INVERSIONES			133.072.683,96
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			2.550.000,00
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				294.401.346,44
TOTAL DEL ACTIVO				1.920.192.358,74

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101 Proveedores en el país		28.314.642,13
2102 Proveedores en el exterior		
2103 Anticipos de clientes		
2104 Bancos privados moneda nacional		361.364.748,54
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	PRESTAMO I.E.S.S.	6.826.389,00
2109 Instituciones de crédito público moneda extranjera		
2110 Dividendos por pagar a accionistas o socios	CUOTAS DE RESERVACION	6.915.900,00
2111 15 o/o para trabajadores		3.064.500,19
2112 Impuesto a la renta por pagar		3.818.802,72
2113 Sueldos acumulados por pagar	BENEFICIOS SOC. POR PAGAR	515.652,69
2114 Intereses acumulados por pagar	FONDOS DE GARANTIA	43.984.603,89
2115 Impuestos retenidos por pagar		580.384,45
2116 Seguro Social por pagar		139.536,27
2117 Acreedores diversos		3.947.271,85
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		459.472.431,73
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202 Documentos por pagar moneda nacional		258.952.751,30
2203 Documentos por pagar moneda extranjera		85.906.434,05
2204 Impuestos diferidos por pagar	PRESTAMO I.E.S.S.	100.000.000,00
2205 Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales		
2206 Préstamos de accionistas o socios	ACREEDORES VARIOS	66.832.461,19
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	INTERESES POR REALIZAR	92.750.441,53
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	VENTAS A PLAZO	810.305.568,44
2303 Cobros anticipados a más de un año		
2304 Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.414.747.656,51
TOTAL PASIVO		1.874.220.088,24
3. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales		15.000.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	AUMENTO CAPITAL EN TRAMITE.	15.000.000,00
3103 Menos: Acciones propias adquiridas		
3104 Menos: Capital suscrito no pagado		
32. SUPERAVITS		
3201 Revalorización de terrenos		
3202 Revalorización de otros activos fijos		1.450.823,96
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros superávits		
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		0,02
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa	ESPECIALES.	974.748,12
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		13.546.698,40
TOTAL PATRIMONIO NETO		45.972.270,50
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		1.920.192.358,74

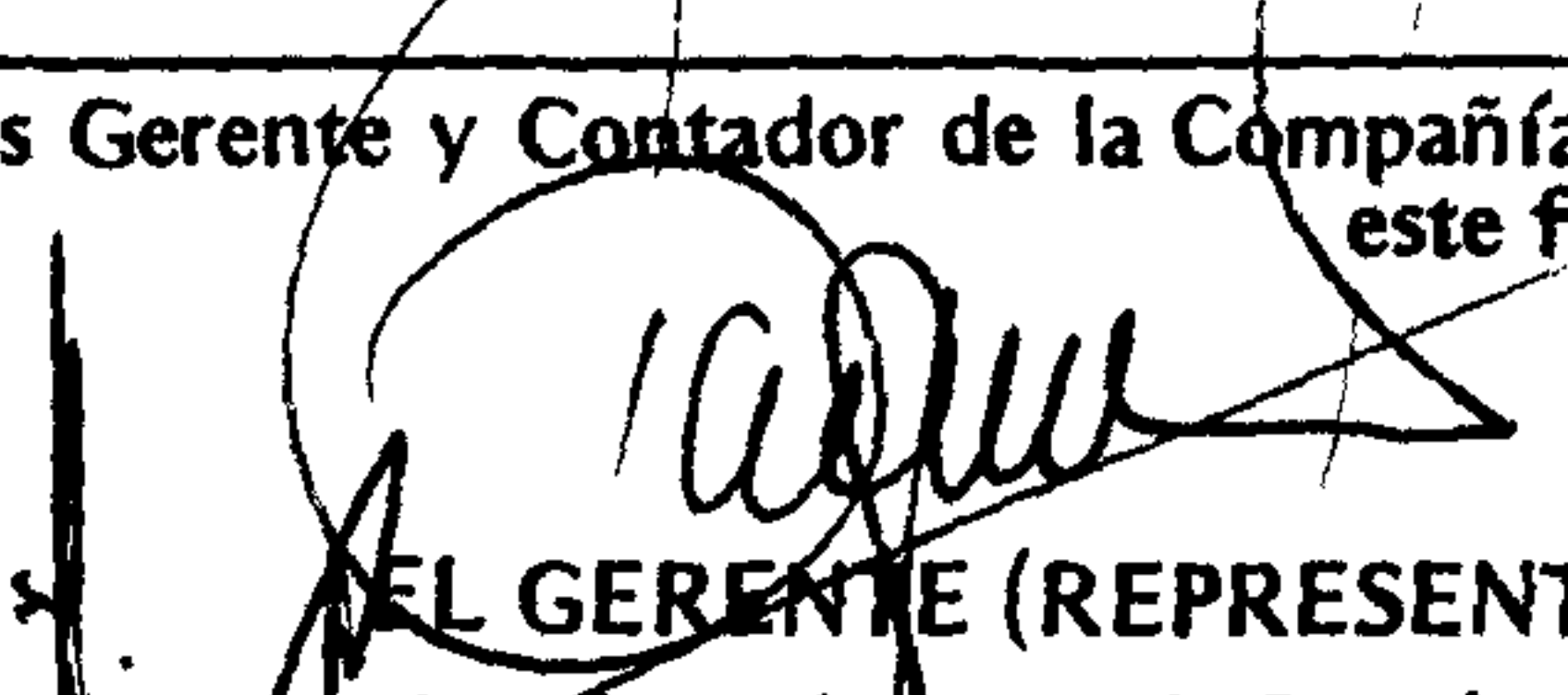
4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avaes otorgados	4101 Responsabilidades por avales otorgados
4002 Mercaderías en consignación	4102 Consignaciones recibidas
4003 Documentos al cobro	4103 Cobro de documentos
4004 Otras garantías	4104 Responsabilidades por otras garantías

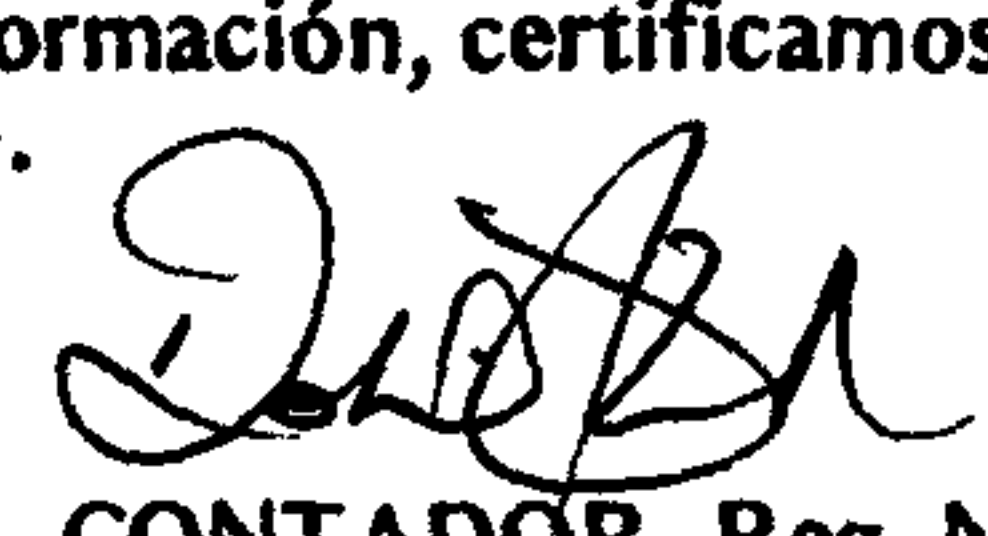
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del10.ª de ENERO..... al31 de DICIEMBRE..... de 1985.....

50. VENTAS BRUTAS			535.739.100,57
5001 En el país		535.739.100,57	
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
VENTAS NETAS			492.971.733,32
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.)			
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			
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			42.767.367,25
53. GASTOS DE VENTAS			3.774.221,29
5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		1.253.147,18	
5302 Comisiones a empleados y particulares			
5303 Publicidad y propaganda		766.346,52	
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		265.167,10	
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		739.108,53	
5306 Otros		750.451,96	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			29.041.125,83
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		4.890.103,64	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		1.747.443,21	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)		618.531,37	
5404 Amortización de intangibles y diferidos CORRIENTE		146.389,35	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)		3.569.274,17	
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		1.107.747,41	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5408 Otros		16.961.636,68	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			9.952.020,13
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			10.630.840,89
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		1.265.000,00	
5602 Subsidios recibidos			
5603 Venta de activos fijos			
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo			
5605 Ganancias en cambios			
5606 Otros		9.365.840,89	
57. GASTOS NO OPERACIONALES			152.859,71
5701 Pérdida en venta de activos			
5702 Pérdidas por diferencia de cambios			
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)		152.859,71	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:			20.430.001,31
15 o/o para trabajadores		3.064.500,19	
Impuesto a la Renta		3.818.802,72	
5801 UTILIDAD NETA			6.883.302,91
			13.546.698,40

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.


EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)


EL CONTADOR, Reg. No. 17-929

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.

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE:
CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL VIS S.A.		5306-73

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		30.974.748,15
6001 Capital Social	15.000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	2.333.421,89	
6005 Otras Reservas	4.723.309,41	
6006 Superávit de capital	3.010.196,56	
6007 Utilidades retenidas	5.907.820,29	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO	TRAMITE	15.000.000,00
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		15.000.000,00
6201 Reserva Legal	2.968.874,10	
6202 Otras reservas	9.020.929,35	
6203 Superávit por revalorización	3.010.196,55	
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERA VIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		14.997.522,35
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	13.546.698,40	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	1.450.823,95	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		45.972.270,50

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	635.452,23	
Otras reservas	5.272.368,06	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial	2.333.421,89	
Más: Asignación del año	635.452,23	
Menos: Utilización en el año	2.968.874,10	
Saldo final	0,02	
SUPERA VIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	3.010.196,56	
Más: Revalorización de activos del período	1.450.823,95	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	3.010.196,55	
Saldo final	1.450.823,96	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		640.011.246,29
7001 Utilidad neta del ejercicio	13.546.698,40	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	1.372.914,51	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes	121.007,45	
Menos:		
7005 Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos	75.323,60	
OTRAS FUENTES DE CAPITAL		
7101 Venta de Activos Fijos	329.507,67	
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	624.716.441,86	
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		222.671.250,14
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	45.340.054,19	
7203 Compra de inversiones permanentes	29.181.002,81	
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	148.150.193,14	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		417.339.996,15
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	1.166.318.580,57	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	748.978.584,42	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		417.339.996,15

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL	C.I.I.U. VIS S.A.	No. DE EXPEDIENTE 5306-73
---	----------------------	------------------------------

CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO

ENDEUDAMIENTO EXTERNO			
Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
(a) \$ 600.000,00	31.12.84	52,54	31.523.726,10
b) 2.000.000,00	30.09.84	55,18	110.360.000,00
c) 75.000,00	25.11.81	27,80	2.085.000,00
d) 75.000,00	2.12.81	27,90	2.092.500,00
e) 75.000,00	3.12.81	29,50	2.212.500,00
TOTAL \$ 2.825.000,00			148.273.726,10

INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
a) Baer American Banking	\$ 600.000,=	22.11.84	101-83		+2 1/8%	
b) Banco del Progreso	2.000.000,=	28.09.84	101.83	\$/ 67,85	16%	\$/ 66,=
c) Banco del Pacifico	75.000,=	16.08.83	101-83	48,20	17,50%	49,=
d) Banco del Pacifico	75.000,=	26.08.83	101.83	48,71	16%	66,=
e) Banco del Pacifico	75.000,=	12.12.83	101.83	54,21	16%	49,=
Período de gracia Amortización Trimestral () Semestral ()						

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES			
Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
b) \$/ 135.000.000,00	25.340.000,00	154.476.000	132.000.000,00
c) 3.615.000,00	1.530.000,00	3.348.393,75	3.675.000,00
d) 3.653.250,00	1.560.750,00	3.123.528,75	4.950.000,00
e) 4.065.750,00	1.853.250,00	3.842.133,75	3.675.000,00
TOTAL 46.334.000,00	30.284.000,00	164.790.056,25	144.300.000,00

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS? SI ☒ NO ☐

* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.
NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.