

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: Predial Diana Maria S.A.		SIGLAS:	RUC: 0990268460001	No. DE EXPEDIENTE: 5643 74	
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE y No.: Malecón # 1011	TELEFONO: 303052	CASILLA: 5636	CABLE:
SUCURSALES					
Período del balance Del 1.º de Enero de 1986. Al 31.º de Diciembre de 1986.			Fecha de vencimiento: Plazo duración:		
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)	Diana Bjerner de Gonzalez		09-03338937	Ecuatoriana	
Directores o vocales principales					
Directores o vocales suplentes					
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO		
Principal	Econ. GILBERTO SUERA FERRES		Chile # 3300		
Suplente					
3. COMITE DE VIGILANCIA					
DATOS DEL (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)					
Nombre(s)		Nacionalidad:			
Cargo(s)					
Fecha de nombramiento: 29 de Marzo de 1.985		Período: 5 años			
ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA:					
PERSONAL OCUPADO:		Bienes Raíces			
DIRECTIVO		ADMINISTRATIVO		TECNICO	
No.		No.		No.	
COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR					
REPRESENTANTE(S) PERMANENTE(S) EN EL ECUADOR					
Nombre(s)		Nacionalidad:			
Cargo(s) o designación(es)		Carnet de identificación No.:			
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE					
Denominación de la persona jurídica:					
Belgica Quimi Yaqual		Ecuatoriana			
Nombres y apellidos (persona natural)		Nacionalidad			
		DIRECCION: Huancavilca # 1524			
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 ☐	
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.		Fecha:		Plazo:	
AFILIACION A LA CAMARA DE:		No.			
TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.:		SI ☐		NO ☐	
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES		SI ☐		NO ☐	
		PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085)		SI ☐	
		(Adjuntar Copia)		NO ☐	
Recibido hoy día		de		de 19	
		a las			
de la		con		anexos constantes en:	
		fojas útiles. CERTIFICO:		El Secretario	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ...1. ... de Enero al ...31... de ...Diciembre de 198.6...

50. VENTAS BRUTAS	240.000 -
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	240.000 -
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	2
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	
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	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
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	240.000 -
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)	1°262.139,77
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	240.000,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	65.500,00
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos)	
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	572.835,65
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérđ. 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)	218.325,20
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACION	2°118.800,62
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	153.333,33
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	13°700.415,47
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 (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO antes de:	11°428.281,52
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	
5802 Impuesto a la renta	2°719.930,99
UTILIDAD NETA	8°708.360,53

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
P. R. E. V. E. R. I. F. I. C. A. D. O. y que fue aprobado por la Junta General de Accionistas.

El Gerente (Representante Legal)

El Contador

No. Reg.

Hemos revisado los estados financieros y de gestión y demás informaciones que preceden y en nuestra opinión razonable la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados.

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL DE DE 198....)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja bancos moneda nacional		56.193,37
1102	Caja bancos moneda extranjera		24'318.203,28
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		13'866.207,63
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		3'601.181,01
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas		
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			42'041.785,29
12 ACTIVO FIJO			
		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras	600.000,00	600.000,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	28'318.176,24	28'318.176,24
1204	Edificios e instalaciones	1'235.132,66	160.906,83
1206	Maquinaria y equipo	519.078,44	71.400,46
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos	7'450.000,00	1'150.000,00
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (Adjuntar detalle)		
		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos	1'656.000,00	1'656.000,00
1222	Revalorización de edificios	5'533.787,34	721.080,99
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	340.812,05	83.980,25
1226	Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)	2'204.290,95	1'906.260,95
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 provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			43'768.628,20
TOTAL DEL ACTIVO			85'810.413,49

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores moneda nacional	42'938.757,84
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	2'719.930,99
2111 Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).	
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 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	45'658.688,83
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	14'715.795,72
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	14'715.795,72
TOTAL PASIVO	60'374.484,55
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	2'400.000,00
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)	734.405,52
3202 Otras reservas	7'323.403,58
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	1'656.000,00
3302 Revalorización de otros activos fijos	4'613.769,31
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	8'708.350,53
TOTAL PATRIMONIO NETO	25'435.928,94
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	85'810.413,49

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

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C.I.U.	No. EXPEDIENTE
PREDIAL DIANA MARIA S.A		

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60	PATRIMONIO INICIAL:		10'947.650,95
6001	Capital social	8000.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos:Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	182.422,56	
6005	Otras reservas	2'715.353,26	
6006	Superávit de capital	2655.624,41	
6007	Utilidades acumuladas	4'691.855,22	
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	97.604,50	
61.	AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		1'600.000,00
62.	Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201	Reserva legal		
6202	Otras reservas		
6203	Superávit por revalorización	1'600.000,00	
6204	Utilidades acumuladas		
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR		13'922.495,43
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	8'708.350,53	
6302	Menos: dividendos en efectivo		
6303	Más: superávit de capital del período	5'214.144,90	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		1'034.217,44
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		25'435.928,94

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva legal	551.982,96	
	Otras reservas	4'139.872,26	
	Dividendos en efectivo		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades acumuladas		
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	182.422,56	
	Más: Asignación del año	551.982,96	
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	734.405,52	
	SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
	Superávit por revalorización inicial	2'655.624,41	
	Más: revalorización de activos del período	5'214.144,90	
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	1'600.000,00	
	Saldo final	6'269.769,31	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		25'024.146,25
7001	Utilidad neta del ejercicio	8'708.350,53	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos		
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	914'715.795,72	
7007	Aumento de capital social	1'600.000,00	
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	10'921.585,65	
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		35'891.489,68
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos		
7203	Compra de inversiones permanentes	34'857.272,24	
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incremento de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción de capital social		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros	1'034.217,44	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)		10'867.343,43
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	3'616.803,54	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	7'250.439,89	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		10'867.343,43

A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U	No. EXPEDIENTE
PREDIMASA		

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

Del . . . de . . Enero al . 31 . de . Diciembre . de 19 86 . .

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
20 PAGOS POR TECNOLOGIA			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
30 VENTAS	240.000,00		240.000,00
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
40 COBROS POR TECNOLOGIA			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica			
40.3 Otros			

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-		1			
Remuneración S/.		240.000,00			
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿Tiene Proyectos de Inversión para el próximo año? :

SI ☐ NO ☐

Monto de la Inversión programada :

S/. _____

Construcciones:

S/. _____

Maquinaria y Equipo:

S/. _____

Financiamiento: Recursos Propios: _____

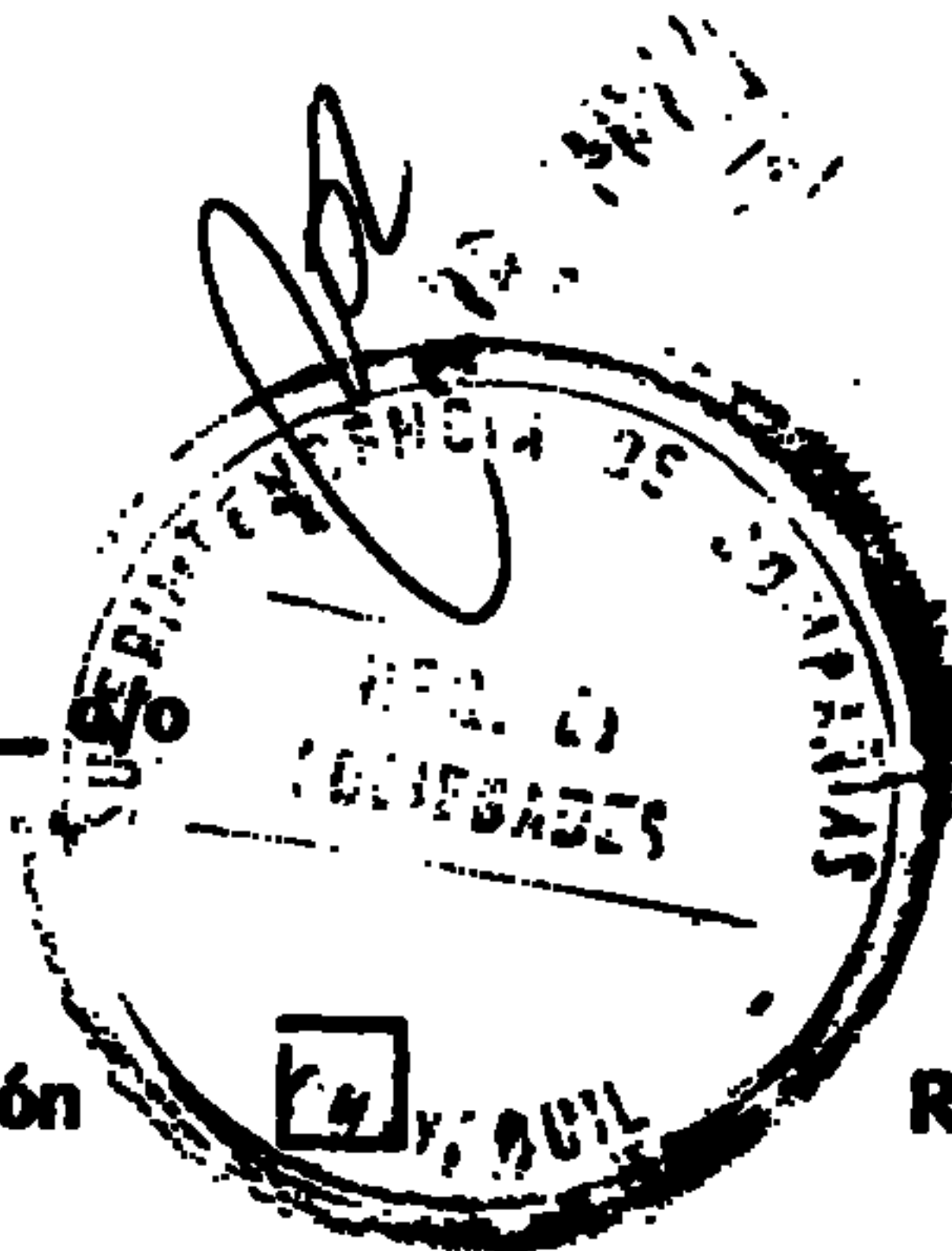
restados: _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión ☐

Racionalización ☐

Reposición ☐



INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

NOMBRE DE LA COMPAÑIA: PREDIAL DIANA MARIA S. A

No. EXPEDIENTE: 5643 - 74

SIGLAS: _____

C. I. U. U. _____

R. U. C. 0000268460001

FECHA: _____

[illegible]