

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: \_\_\_\_\_

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>INMOBILIARIA GRANOLLERS S.A.</b>		Siglas:	R.U.C. 0990259909001	No. Expediente: 5742-75	
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. AV. LAS LOMAS Y PRIMERA	Teléfono: 518273	Casilla: 5223	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:  
De: 1 de 1 de Enero de 19 83; Al 31 de Diciembre de 19 83

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No. PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Abg. Susana Navas de Oñate	09-04150737	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Sr. Roberto Maspons y Pifarré	09-02758283	"
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Sr. Manuel A. de la Cruz	P. Icaza # 209	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) Roberto Maspons y Pifarré Nacionalidad: \_\_\_\_\_  
Cargo (s) Gerente  
Fecha de nombramiento \_\_\_\_\_ Período: \_\_\_\_\_

**ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA**

ALQUILER - COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES

**COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

**REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR**

Nombre (s) Roberto Maspons y Pifarré Nacionalidad Ecuatoriana  
Cargo (s) o designación (es) \_\_\_\_\_ Carnet de domiciliación No. \_\_\_\_\_

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE**

Denominación de la persona jurídica: José Enrique Erazo C. Nacionalidad Ecuatoriana  
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: \_\_\_\_\_

AFFILIACION A LA CAMARA DE: INDUSTRIAS No.: \_\_\_\_\_

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.



**FRANKLIN ARTEAGA SANDOVAL**

**20 SET. 1984**

**BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL ...31. DE Diciembre.....DE 198 ..9...**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	Caja y Bancos		92.446,37
1102	Inversiones temporales		49.000,=
1103	Cuentas por cobrar clientes		3.807.753,54
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos Provisión 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 para la venta		
1115	Obras en ejecución, oficinas, urbanizaciones para la venta		
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		
1124	Pagos anticipados de intereses		191.556,81
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>4.140.756,72</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		
1204	Edificios e Instalaciones	8.808.710,79	641.679,35
1206	Maquinaria y equipo	99.306,=	48.272,15
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
		<b>Valor de Reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	298.400,=	37.767,44
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	115.592,98	26.409,85
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		
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	17.047,17	14.915,88
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pagos anticipados a largo plazo	211.947,84	38.342,28
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>8.743.617,83</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>12.884.374,55</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior Cuentas por Pagar	1.369.670,56
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	471.964,65
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	1.600,=
2111	15o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	49.038,=
2113	Sueldos acumulados por pagar	32.535,50
2114	Intereses acumulados por pagar	147.543,12
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	154.311,69
2117	Acreeedores diversos	44.258,33
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.270.921,85</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreeedores hipotecarios y prendarios	3.540.708,27
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones INTERESES	159.623,=
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>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>3.700.321,27</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	6.500.000,=
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	138.508,09
3202	Revalorización de otros activos fijos	92.360,97
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	7.929,25
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	94.366,72
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	98.408,59
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	( 18.452,19)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.913.121,43</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.884.374,55</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEODRAS</b>
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 ...1... de ...Enero... al ...31... de ...Diciembre... de 1983...

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		<b>2.040.000,=</b>
5001	En el país	
5002	En el exterior ALQUILERES	2.040.000,=
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	Inventario final (menos)	
<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	Administración: 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>2.040.000,=</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		
5301	Sueldos y salarios (No incluidos en costos)	
5302	Comisiones a empleados y particulares	
5303	Publicidad y propaganda	
5304	Depreciación bienes Dpto. de Ventas	
5305	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)	
5306	Otros	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>1.630.558,39</b>
5401	Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	773.385,10
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)	445.034,83
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)	36.985,19
5404	Amortización de intangibles y diferidos	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	139.046,30
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	144.519,40
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5409	Otros	91.587,57
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		<b>409.441,61</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>806.377,97</b>
5501	Intereses, comisiones	
5502	Otros gastos financieros	806.377,97
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>378.484,17</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	378.484,17
<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:</b>		<b>( 18.452,19 )</b>
15o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
5801	<b>UTILIDAD NETA</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.

Roberto Maspons y P.

Eduardo Erazo C.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR  
Res. No. 2517

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.

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS: <b>INMOBILIARIA GRANOLLERS</b>	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 5742-75
--	-------------	---------------------------

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		6.839.212,65
6001 Capital social	6.500.000,=	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	7.929,25	
6005 Otras Reservas	94.366,72	
6006 Superávit de capital	265.108,56	
6007 Utilidades retenidas	98.408,59	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	( 126.600,47 )	
<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>		73.908,78
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	( 18.452,19 )	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período	92.360,97	
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		6.913.121,43
<b>DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:</b>		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial		
( + ) Asignación del año		
( - ) Utilización en el año		
Saldo final		
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial	265.108,56	
Más: Revalorización de activos del período	92.360,97	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas	(126.600,47)	
Saldo final		230.869,06
<b>7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA</b>		
<b>70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		148.939,22
7001 Utilidad neta del ejercicio	( 18.452,19 )	
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	167.391,41	
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>		( 311.045,63 )
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo	403.406,60	
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital		
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros <b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION</b>	92.360,97	(162.106,41)
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		
<b>72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		115.592,98
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	115.592,98	
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		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)</b>		277.699,39
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	1.885.948,72	
( - ) <b>CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	2.163.648,11	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		277.699,39

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
---	-------------	----------------

**TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)**

PERIODO: De \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de 198

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería			
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			
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.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/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 \_\_\_\_\_ o/o      Prestados \_\_\_\_\_ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión       Racionalización       Reposición