

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A.			Siglas: I.G.S.A.	R.U.C. 0990263205001	No. Expediente: 5855-75
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. AV. DE LAS AMERICAS-ED.MECANOS	Teléfono: 399100	Casilla: 5609	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: **1.º** de **ENERO** de 19 **84**; Al **31.º** de **DICIEMBRE** de 19 **84**.....

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)			
1.	ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE NACIONALIDAD
	Presidente	DIEGO RIBADENEIRA TRAVERSARI	17-02090877 ECUATORIANA
	Vicepresidente		
	Gerente (s)	GERENSA CIA. LTDA.	1790019403001 ECUATORIANA
	Directores o vocales principales		
	Directores o vocales suplentes		
	COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
	Principal	GUSTAVO SOLIS GUTIERREZ	CDLA.9 DE OCTUBRE, CALLE 10ª y
	Suplente		DOMINGO COMIN - 399100
3.	COMITE DE VIGILANCIA		

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)	
Nombre (s) GERENSA CIA. LTDA.	Nacionalidad: ECUATORIANA
Cargo (s) GERENTE	
Fecha de nombramiento NOVIEMBRE 24 1.982	Período: CINCO AÑOS
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA CONSTRUCCION Y ARRIENDO DE EDIFICIOS	

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR	
PRESENTANTE (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:	
SEGUNDO V. RODRIGUEZ C.	ECUATORIANA
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION: GUAYAQUIL, VENEZUELA PASAGE G # 107 Y LA 12	

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:	
AFILIACION A LA CAMARA DE: INDUSTRIA Y CONSTRUCCION No. R - J 535	
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:	SI ☐ NO ☒
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI ☐ NO ☒

Recibido hoy día	de	15 ABR. 1985	de 19	a las
de la	con	anexos constantes en:		
Fojas útiles.- CERTIFICO.				

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1984

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			717.158,08
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes			2.137.389,10
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provision 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 y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
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			
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1126	Accesorios de oficina en existencia			
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle) deposito en garantía E.E.E.			225.000,00
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle) Otras cuentas por cobrar			14.500,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				3.094.047,18
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	9.992.180,00	-0-	9.992.180,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso	5.761.931,40	-0-	5.761.931,40
1204	Edificios e Instalaciones	84.326.794,47	5.944.422,43	78.382.372,04
1206	Maquinaria y equipo	34.075.661,54	8.525.425,36	25.550.236,18
1208	Muebles y enseres			
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	19.178.500	-0-	19.178.500,00
1222	Revalorización de edificios			
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	42.259.680,59	10.807.355,45	31.452.325,14
1226	Revalorizaciones de 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	Bonos, obligaciones, cédulas			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
1306	Otros (adjuntar detalle)			
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. PAGOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización y reorganización			109.765,48
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505	Pagos anticipados a largo plazo			
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)			23.477.906,73
1508	Comisión de riesgo cambiario			
1509	Otros (adjuntar detalle)			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602	Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				193.905.216,97
TOTAL DEL ACTIVO				196.999.264,15

2: PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101 Proveedores en el país compañías Relacionadas		3'337.059,34
2102 Proveedores en el exterior		
2103 Anticipos de clientes depósitos en garantía		948.400,00
2104 Bancos privados moneda nacional		
2105 Bancos privados moneda extranjera		41'800.000,00
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 Iso/o para trabajadores		
2112 Impuesto a la Renta por pagar		11.827,36
2113 Sueldos acumulados por pagar		
2114 Intereses acumulados por pagar		1'887.667,00
2115 Impuestos retenidos por pagar		4.600,00
2116 Seguro Social por pagar		
2117 Acreedores diversos		635.983,39
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		10'273.633,67
TOTAL PASIVO CORRIENTE		58'899.170,76
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202 Acreedores hipotecarios y prendarios		69'740.938,45
2203 Impuestos diferidos por pagar		
2204 Previsión para indemnizaciones		
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)		
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		69'740.938,45
TOTAL PASIVO		128'640.109,21
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales		7'700.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103 Menos: Acciones propias adquiridas		
3104 Menos: Capital suscrito no pagado		
32. SUPERAUIT DE CAPITAL		
3201 Revalorización de terrenos		19'178.500,00
3202 Revalorización de otros activos fijos		31'647.963,98
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros (adjuntar detalle)		
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		979.482,36
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		8'815.341,17
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		37.867,43
TOTAL PATRIMONIO NETO		68'359.154,94
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		196'999.264,15

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 ...1.º... deENERO.....al ...31 de DICIEMBRE..... de 198 4....

50.	VENTAS BRUTAS			36'322.800,04
	5001	En el país	36'322.800,04	
	5002	En el exterior		
	5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
	5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	VENTAS NETAS			36'322.800,04
51.	COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			38'480.049,51
	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 y equipos		
	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			(2'157.249,47)
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			
	5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
	5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
	5403	Aqua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)		
	5404	Amortización de intangibles y diferidos		
	5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		
	5406	Contribución Superintendencia de Compañías		
	5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo		
	5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
	5409	Otros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			(2'157.249,47)
55.	GASTOS FINANCIEROS			
	5501	Intereses, comisiones		
	5502	Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			(2'157.249,47)
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES			2'206.944,26
	5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	842.815,33	
	5602	Subsidios recibidos Intereses y Comisiones	1'300.000,00	
	5603	Venta de activos fijos	11.545,95	
	5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
	5605	Ganancias en cambios		
	5606	Otros	52.582,98	
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:			49.694,79
	15o/o para trabajadores		-0-	
	Impuesto a la Renta		11.827,36	
5801	UTILIDAD NETA			37.867,43

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.

GERENSA C. LTDA.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

GERENTE

EL CONTADOR

Reg No. 0.2848

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

Guayaquil, Abril de 1.985

Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL "IGSA" S.A.	09902632 05001	5855-75

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		59'735.536,74
6001 Capital social	7'700.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	979.482,36	
6005 Otras Reservas	8'815.341,17	
6006 Superávit de capital	45'725.974,14	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	3'485.260,93	
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:		8'623.618,20
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	37.867,43	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	8'585.750,77	
CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		68'359.154,94

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas	3'485.260,93	
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	979.482,36	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	979.482,36	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	45'725.974,14	
Más: Revalorización de activos del período	8'585.750,77	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	3'485.260,93	
Saldo final.	50'826.463,98	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		22'592.717,72
7001 Utilidad neta del ejercicio	37.867,43	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	8'424.883,53	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		8'462.750,96
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos	285.075,65	
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.	13'844.891,11	
TOTAL OTRAS FUENTES		14'129.966,76
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		39'701.150,86
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos (Obras en Proceso)	2'969.500,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	19'043.046,71	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	4'227.275,74	
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros	13'461.328,41	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		(17'108.433,14)
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(55'805.123,58)	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	(38'696.690,44)	