

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto: INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A.			SIGLAS: IGSA	R.U.C. 0990263205001	No. EXPEDIENTE 5855-75
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: AV. DE LAS AMERICAS S/N	TELEFONO: 399100	CASILLA: 5608	CABLE:
SUCURSALES					

Período del Balance:

Del: 1° 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	DIEGO RIBADENEIRA TRAVERSARI	1702090877	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	GERENSA CIA. LTDA	1790019403001	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	GUSTAVO SOLIS SUZIERREZ	Cda. 9 de Octubre Calle 10 y D. Comín	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre (s)	GERENSA CIA. LTDA	Nacionalidad:	ECUATORIANA
Cargo (s)	GERENTE		
Fecha de nombramiento:	Noviembre 24 de 1982	Período:	cinco años
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: CONSTRUCCIONES Y ARRIENDO DE EDIFICIOS			

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 ESTA A CARGO DE:

Denominación de la persona jurídica:

LUIS FERNANDO MORENO NOBOA

ECUATORIANA

Nombres y apellidos (persona natural)

Nacionalidad

DIRECCION: Cda. La Chala Calle 3a. villa 86 B

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 ☐

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. Fecha:

AFILIACION A LA CAMARA DE: INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI ☐

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐

Recibido hoy día de 19 a las

de la con anexos constantes en:

folias útiles.-CERTIFICO.

EL SECRETARIO

15 ABR 1985

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL ...31 DE DICIEMBRE... DE 198...5.

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		(25.479,35)
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		2'914.047,62
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza		
1107	Inventario materia prima		
1108	Inventario productos en proceso		
1109	Inventario productos terminados		
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		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros IMPUESTO A LA RENTA		9.458,00
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			2'898.026,27
12. ACTIVO FIJO	Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201 Terrenos y Mejoras	9'992.180,00		9'992.180,00
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso	6'359.243,40		6'359.243,40
1204 Edificios e Instalaciones	84'326.794,47	7'630.958,32	76'695.836,15
1206 Maquinaria y equipo	34'284.945,98	12'176.269,72	22'108.676,26
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos	318.000,00		318.000,00
1212 Mejoras en locales arrendados			
1214 Semovientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos (adj. detalle)			
REVALORIZACIONES	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220 Revalorización de terrenos	19'178.500,00		19'178.500,00
1222 Revalorización de edificios			
1224 Revalorización de maquinaria y equipo	74'987.472,98	14'968.806,34	60'018.666,64
1226 Revalorización, 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			
1304-1 Bonos, obligaciones, cédulas, moneda nacional			
1304-2 Bonos, obligaciones, cédulas, moneda extranjera			
1305 Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
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			109.765,48
1503 Gastos de investigación y desarrollo			
1505-1 Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional	DEPOSITO EN	GARANTIA E.E.E.	225.000,00
1505-2 Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.			
1507 Pérdidas por diferencia de cambio			23'163.924,61
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			218'169.792,54
TOTAL DEL ACTIVO			221'067.818,81

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	802.629,00
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	1'608.400,00
2104	Bancos privados moneda nacional	37'240.000,00
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	
2111	15 o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la renta por pagar	14.900,00
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	7'457.159,77
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	15'319.018,25
TOTAL PASIVO CORRIENTE		62'442.107,02
PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	57'700.342,97
2203	Documentos por pagar moneda extranjera	
2204	Impuestos diferidos por pagar	
2205	Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales	
2206	Préstamos de accionistas o socios	
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		57'700.342,97
TOTAL PASIVO		120'142.449,99
3. PATRIMONIO NETO		
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. SUPERAVITS		
3201	Revalorización de terrenos	19'178.500,00
3202	Revalorización de otros activos fijos	67'861.017,30
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	983.269,10
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	8'849.421,86
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	3'485.260,93
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(161.578,51)
TOTAL PATRIMONIO NETO		100'925.368,82
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		221'067.818,81

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..... de .ENERO..... al ...31... deDICIEMBRE..... de 1985.....

50.	VENTAS BRUTAS		47'645.993,44
5001	En el país	47'645.993,44	
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	VENTAS NETAS		47'645.993,44
51.	COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		48'573.835,24
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		(927.841,80)
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	Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)		
5404	Amortización de intangibles y diferidos		
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)		
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo		
5407	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408	Otros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		(927.841,80)
55.	GASTOS FINANCIEROS		
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		(927.841,80)
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES		766.263,29
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	738.643,49	
5602	Subsidios recibidos		
5603	Venta de activos fijos		
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605	Ganancias en cambios		
5606	Otros	27.619,80	
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:		(161.578,51)
	15 o/o para trabajadores		
	Impuesto a la Renta		
5801	UTILIDAD NETA		(161.578,51)

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. 0.9265

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 COMPAÑÍAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A.	C.I.I.U. 0990263205001	No. EXPEDIENTE: 5855-75
--	---------------------------	----------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		92'597.019,40
6001 Capital Social	7'700.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	983.269,10	
6005 Otras Reservas	8'849.421,86	
6006 Superávit de capital	78'549.589,37	
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:		8'328.349,42
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	(161.578,51)	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	8'489.927,93	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		100.925.368,82

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas	3'485.260,93	
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial	983.269,10	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	983.269,10	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	78'549.589,37	
Más: Revalorización de activos del período	8'489.927,93	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	3'485.260,93	
Saldo final	83'554.256,37	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		9'546.792,94
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	9'500.058,94	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
Menos:		
7005 Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL		
7101 Venta de Activos Fijos		
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		
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		5'070.208,11
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio	(161.578,51)	
7208 Otros	663.906,70	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		3'523.415,17
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(59'328.538,75)	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	(55'805.123,58)	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		3'523.415,17