

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>APARTAMENTOS BOULEVARD S.A.</b>		Siglas:	R.U.C. <b>0990267278001</b>	No. Expediente: <b>5889-75</b>
PRINCIPAL	Ciudad: <b>GUAYAQUIL</b>	Calle y No. <b>9 DE OCTUBRE 432</b>	Teléfono: <b>306700</b>	Casilla: <b>7524</b>
SUCURSALES				Cable: <b>APARTBOULEVARD</b>

Período del Balance:  
De: **1º** de **Enero** de 19 **84**; Al **31** 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	<b>JOSE CARRION PUERTAS</b>	<b>09-00469487</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Vicepresidente			
Gerente (s)	<b>MANUEL PEREZ TRUJILLO</b>	<b>09-02758382</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Directores o vocales principales	<b>JOSE CARRION PUERTAS</b>	<b>09-00469487</b>	<b>Ecuatoriana</b>
	<b>JAIME YCAZA COA</b>	<b>17-02696145</b>	<b>Ecuatoriana</b>
	<b>XAVIER YCAZA SUAREZ</b>	<b>09-01979708</b>	<b>Ecuatoriana</b>
	<b>MAURICIO SUAREZ NOBOA</b>	<b>09-02334494</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Directores o vocales suplentes	<b>ALFREDO YCAZA SUAREZ</b>	<b>07-03771574</b>	<b>Ecuatoriana</b>
	<b>LUCIA YCAZA DE CARRION</b>	<b>09-00871948</b>	<b>Ecuatoriana</b>
	<b>HENRIETTE BENDON DE CARRION</b>		<b>Ecuatoriana</b>
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal			
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **Econ. MANUEL PEREZ TRUJILLO** Nacionalidad: **Ecuatoriana**  
 Cargo (s) **GERENTE GENERAL**  
 Fecha de nombramiento **Diciembre 11 84** Período: **UN AÑO**  
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **Industria Hotelera y Turismo Receptivo.**

**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: **PEDRO LOPEZ MOREIRA** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: **La 8va. No 216 y Suena**  
 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: **Categoría A - Lujo**  
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. **1077** Fecha **Sept. 19/76** Plazo: \_\_\_\_\_  
 AFILIACION 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 \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO

de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_

**EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

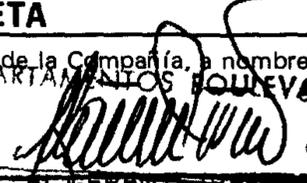
**27 NOV 1984**  
 [Circular Stamp: SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, GUAYAQUIL]

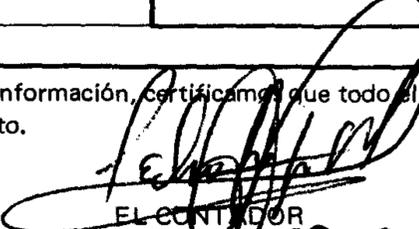
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Correspondiente al período del ...12... de .....Enero.....al ...31...de Diciembre de 1984.....

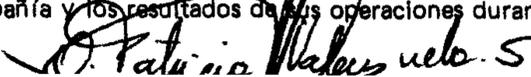
<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			
5001 En el país		41'911.117,41	
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
<b>VENTAS NETAS</b>			41'911.117,41
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			(34'394.016,80)
5101 Inventario inicial			
5102 Compras			
5103 Menos: Inventario final			
<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 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			
<b>UTILIDAD BRUTA</b>			7'517.100,61
<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 15 o/o trabajadores)			
5306 Otros			
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			10'086.976,46
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)		2'601.267,30	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		1'366.409,04	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)		250.081,12	
5404 Amortización de intangibles y diferidos			
5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)		110.697,75	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías		155.279,37	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		1'437.526,00	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5409 Otros		4'165.715,88	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			(2'569.875,85)
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			(3'228.562,66)
5501 Intereses, comisiones		12'532.793,44	
5502 Otros gastos financieros		695.769,22	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			4'787.778,31
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas) Intses. Ganados		432.781,05	
5602 Subsidios recibidos			
5603 Venta de activos fijos			
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo			
5605 Ganancias en cambios			
5606 Otros <b>INGRESOS</b>		4'354.997,26	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			(3'024.068,12)
5701 Pérdida en venta de activos			
5702 Pérdidas por diferencia de Cambios			
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)		(3'024.068,12)	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>			(14'034.728,32)
15o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
<b>5801 UTILIDAD NETA</b>			(14'034.728,32)

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 correcto y completo.

  
 GERENTE REPRESENTANTE LEGAL  
 Gerente General

  
 EL CONTADOR  
 Reg. No. 0925

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.

  
 S. Patricia Morales uelo S.

**BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1984**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			<b>2'432.590,53</b>
1101	Caja y Bancos		
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		<b>36'770.787,01</b>
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		<b>1'062.674,37</b>
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 <b>INTERESES POR COBRAR</b>		<b>1'227.756,95</b>
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		<b>275.013,75</b>
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)		
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle) <b>ACCIONES SUSCRITAS NO PAGADAS</b>		<b>14'800.000,00</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>56'568.822,61</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	<b>69'786.430,75</b>	<b>(4'095.202,46)</b>
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	<b>21'412.337,92</b>	<b>(9'303.305,85)</b>
1210	Vehículos	<b>630.000,00</b>	<b>(236.250,00)</b>
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)	<b>1'681.110,12</b>	<b>(392.934,25)</b>
<b>REVALORIZACIONES</b>		<b>Valor de Revalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios e Instalac.	<b>6'753.330,39</b>	<b>(2'207.969,84)</b>
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	<b>34'246.195,89</b>	<b>(15'823.025,63)</b>
<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		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pagos anticipados a largo plazo <b>Seguros</b>		<b>101.675,85</b>
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)		<b>10'447.353,25</b>
1508	Comisión de riesgo cambiario <b>e Intses.</b>		<b>48'056.444,78</b>
1509	Otros (adjuntar detalle)		<b>12'581.336,91</b>
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados <b>Depósitos en Garantía</b>		<b>160.332,00</b>
1602	Otros (adjuntar detalle)		<b>5'961.868,67</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>179'759.728,50</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>386'328.551,11</b>

<b>2. PASIVO</b>			
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>			
2101	Proveedores en el país	<b>FACTURAS POR PAGAR</b>	<b>2'229.730,82</b>
2102	Proveedores en el exterior	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>43'622.542,95</b>
2103	Anticipos de clientes		
2104	Bancos privados moneda nacional	<b>DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>9'227.349,57</b>
2105	Bancos privados moneda extranjera		
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	<b>ACREEDORES POR AVAL</b>	<b>86'886.506,75</b>
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	15o/o para trabajadores		
2112	Impuesto a la Renta por pagar		
2113	Sueldos acumulados por pagar	<b>RETENCIONES Y PROVISIONES</b>	<b>7'416.969,18</b>
2114	Intereses acumulados por pagar		
2115	Impuestos retenidos por pagar		
2116	Seguro Social por pagar		
2117	Acreedores diversos		
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo		
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>149'383.099,27</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	<b>ACREEDORES POR AVAL</b>	<b>32'080.244,00</b>
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)		
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>			
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos	<b>VENTAS DIFERIDAS</b>	<b>6'472.252,85</b>
2302	Prima en venta de obligaciones emitidas		
2303	Cobros anticipados a más de un año		
2304	Otros (adjuntar detalle)	<b>INTERESES NO DEVENGADOS</b>	<b>1'227.756,95</b>
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>39'780.253,80</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>189'163.353,07</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>			
<b>1. CAPITAL SOCIAL</b>			
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales		<b>90'000.000,00</b>
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103	Menos: Acciones propias adquiridas		
3104	Menos: Capital suscrito no pagado		
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>			
3201	Revalorización de terrenos		
3202	Revalorización de otros activos fijos		
3203	Donaciones y subsidios recibidos		
3204	Otros (adjuntar detalle)		
<b>33. RESERVAS</b>			
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		
3302	Reserva estatutaria		
3303	Reserva facultativa		
<b>34. RESULTADOS</b>			
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		<b>( 28'800.073,64 )</b>
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<b>( 14'034.728,32 )</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>			<b>47'165.198,04</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			<b>236'328.551,11</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>			
<b>40. DEUDORAS</b>		<b>41. ACREEDORAS</b>	
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación	4102	Consignaciones recibidas
4003	Documentos al cobro	4103	Cobro de documentos

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : <b>APARTAMENTOS BOULEVARD S.A.</b>	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE <b>5889-75</b>
---	-------------	----------------------------------

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		
6001 Capital social	4'200.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal		
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	(40'398.599,98)	
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		<b>85'800.000,00</b>
<b>62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización	11'589.526,34	
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	(14'034.728,32)	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		<b>47'165.198,04</b>

**DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:**

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.		

**7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**

<b>A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación		
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		
<b>TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES</b>		
<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
7101 Venta de Activos fijos		
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.		
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		
<b>B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		
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 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)</b>		
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>92'814.276,66</b>	
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		

27 NOV. 1985

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
<b>APARTAMENTOS BOULEVARD S.A.</b>		<b>5889-75</b>

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

PERIODO: De **12 Enero** a **31** de **Dicb.** de 198**4**

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS</b>			
10.0 Materia Prima	<b>6'914.068,87</b>		
10.1 Mercadería			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS</b>			
30.0 Materias Primas	<b>10'901.264,06</b>		
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA</b>			
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.-	<b>3</b>	<b>69</b>			
Remuneración S/.	<b>1'253.293,44</b>	<b>6'959.309,02</b>			
Extranjera No.-		<b>1</b>			
Remuneración S/.		<b>202.500,00</b>			
15 o/o Participación S/.	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		

**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