

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto: APARTAMENTOS BOULEVARD S.A.			SIGLAS:	R.U.C. 0990267278001	No. EXPEDIENTE 5889-75
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.:	TELEFONO:	CASILLA:	CABLE:
		9 DE OCTUBRE 432	306700	7524	APARTBOULEVARD
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.No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	JOSE	GARRION	PUERTAS	09-00469487	Ecuatoriano
Vicepresidente					
Gerente (s)	MANUEL	PEREZ	TRUJILLO	09-02738382	Ecuatoriano
Directores o vocales principales	JOSE	GARRION	PUERTAS	09-00469467	Ecuatoriano
	JAI ME	YCAZA	BOCOC	17-02696175	Ecuatoriano
	XAVIER	YCAZA	SUAREZ	09-01979708	Ecuatoriano
Directores o vocales suplentes	MAURICIO	SUAREZ	NOBOA	09-02334494	Ecuatoriano
	ALFREDO	YCAZA	SUAREZ	07-03771574	Ecuatoriano
	HENRIETTE	BENDON	GARRION		Ecuatoriano
	LUCIA	YCAZA	GARRION	09-00871948	Ecuatoriano
2. COMISARIOS	NOMBRES			DIRECCION Y TELEFONO	
Principal					
Suplente					
3. COMITE DE VIGILANCIA					

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

Nombre (s) Econ. MANUEL PEREZ TRUJILLO Nacionalidad: ECUATORIANO  
 Cargo (s) GERENTE GENERAL  
 Fecha de nombramiento: Período: un año  
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: INDUSTRIA HOTELERA Y TURISMO RECEPTIVO

COMPANIAS 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: PEDRO LOPEZ MOREIRA Nacionalidad: ECUATORIANO  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: LA Sava . #216 y SUCRE  
 Tiene Auditoría Externa SI  NO

Nombre o denominación \_\_\_\_\_  
 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  Clasificación: CATEGORIA "A" LUJO  
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. 10 77 Fecha: SEPT. 19/76  
 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 \_\_\_\_\_  
 de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_  
 fojas útiles.-CERTIFICADO.  
 EL SECRETARIO

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Correspondiente al período del .....1º de .....ENERO..... al ..31... de ...DICIEMBRE..... de 198..5.....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		39'390.745,61
5001 En el país	39'890.745,61	
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>		39'390.745,61
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>		(33'991.805,24)
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, 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		
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		5'398.940,37
<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>		(9'175.483,22)
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	1'978.959,88	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	7'107.939,69	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)	311.315,63	
5404 Amortización de intangibles y diferidos		
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)		
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	939.138,76	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408 Otros	5'498.129,86	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		4'346.567,51
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		27'512.621,81
5501 Intereses, comisiones	27'512.621,81	
5502 Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>		26'445.875,64
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		3'758.665,65
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
5602 Subsidios recibidos		
5603 Venta de activos fijos		
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	2'186.393,94	
5605 Ganancias en cambios	1'572.272,71	
5606 Otros		
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>		3'118.033,25
5701 Pérdida en venta de activos		
5702 Pérdidas por diferencia de cambios	3'118.033,25	
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>		3'1'218.531,26
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
<b>5801 UTILIDAD NETA</b>		3'1'218.531,26

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. 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.

1. ACTIVO			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		879.157,93
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		2'051.323,89
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		39'305.045,18
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	INTERESES POR COBRAR	995.777,74
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		244.433,55
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		
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>43'475.738,29</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	72'101.132,10	(5'730.066,96)
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	25'436.678,66	(11'460.046,74)
1210	Vehículos	630.000,00	( 377.712,22)
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)	1'985.855,64	( 561.015,37)
	<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj.det.)	41'017.429,88	(22'228.182,35)
<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		
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda nacional		
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda extranjera		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1501	Gastos de organización y reorganización		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional		47'651.922,59
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.		
1507	Pérdidas por diferencia de cambio		7'241.600,00
1508	Comisión de riesgo cambiario		42'743.552,00
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)		868.139,01
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>709'319.256,24</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>242'794.994,53</b>

2. PASIVO		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	31'335.390,05
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional e INSTITUCIONES DE CREDITO	42'808.334,27
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	
2113	Sueldos acumulados por pagar	7'167.200,83
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>81'810.925,15</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	114'524.795,80
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)	
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos INGRESOS DIFERIDOS	996.046,00
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>115'520.841,80</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>196'831.766,95</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	90'000.000,00
RE 3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
Nº 3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVITS</b>		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
<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 acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	( 12'818.241,16)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	( 31'218.531,26)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>45'963.227,58</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>242'794.994,53</b>

4. CUENTAS DE ORDEN	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</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

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

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO APARTAMENTOS BOULEVARD S. A.	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE: 5809-75
---	----------	----------------------------

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		
6001	Capital Social	90'000.000,-
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	( 42'834.801,96 )
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201	Reserva Legal	
6202	Otras reservas ABSORCION PERDIDAS ACCIONISTAS	30'000.000,-
6203	Superávit por revalorización	16.560,80
6204	Utilidades retenidas	
<b>63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	( 31'218.531,26 )
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>45'963.227,58</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>SUPERAVID 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 de activos fijos	
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	
<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL</b>		
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>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	Reducción del capital social	
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>37'835.186,86</b>
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		<b>( 92'814.276,66 )</b>
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>54'979.089,80</b>

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

**CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO**

ENDEUDAMIENTO EXTERNO			
Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
<b>TOTAL</b>			

**INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION**

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
Período de gracia .....	Amortización		Trimestral ( )	Semestral ( )		

**MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES**

Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
<b>TOTAL</b>			

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS?      SI       NO

\* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.

NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.

**ANEXO**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
APARTAMENTOS BOULEVARD S.A.		

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

PERIODO: De ENERO Nº 31 de DIC de 1985

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS			
10.0 Materia Prima	5'413.289,02		5'413.289,02
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 SERVICIOS	39'390.745,61		39'390.745,61
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.-	3	80			68
Remuneración S/.	665.333	4'819.335			
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

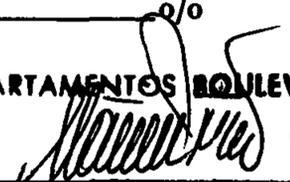
La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Reposición

p. APARTAMENTOS BOULEVARD S. A.



Gerente General