

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 19 91

RAZON O DENOMINACION SOCIAL: INMOBILIARIA RIVAD S.A.			Nº. DE EXPEDIENTE 8850-77	
CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE: 9 de Octubre	NUMERO: 729	TELEFONO: 322-555	

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS

ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO	
Presidente	ALFREDO CZARNINSKI SEIDEMANN	0903240331	9 de Octubre 729	322-555
Vicepresidente				
Gerente (s)	JOHNNY CZARNINSKI BAIER	0900087206	9 de octubre 729	322-555
Apoderado				
COMISARIOS				
Principal	ECON, IVAN VERA MIRANDA	0900522657	9 de Octubre 729	322-555
Suplente				

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			CODIGO CUENTA	
<b>1.1 ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja - Bancos			1101	368.926,25
Inversiones financieras temporales			1102	5'370.200,00
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes			1103	5'956.249,14
Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)			1104	
Inventario materia prima			1105	
Inventario productos en proceso			1106	
Inventario suministros y materiales			1107	
Inventario productos terminados y mercaderías en almacén			1108	
Mercaderías en tránsito			1109	
Menos: Provisión para baja de inventarios			1110	
Ingresos acumulados por cobrar			1111	
Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores			1112	
Anticipos a proveedores			1113	
Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			1114	
Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			1115	949.340,78
Repuestos, herramientas y accesorios			1116	
Otros activos corrientes (adjuntar anexo) <b>RETENCION Y ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA</b>			1117	2'979.343,00
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>15'624.059,17</b>
<b>1.2 ACTIVO FIJO</b>				
	Valor de adquisición	Depreciación acumulada		
Terrenos y mejoras	709'627.011,85		1201	709'627.011,85
Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			1202	
Construcciones en curso			1203	
Edificios e instalaciones	670'964.371,40	105'688.066,23	1204	565'276.305,17
Maquinaria y equipo			1205	
Muebles y enseres			1206	
Vehículos			1207	
Otros activos fijos (adjuntar anexo)			1208	
	Valor de revalorización	Depreciación acumulada		
Terrenos	35'011.788,50		1221	35'011.788,50
Edificios	76'756.567,00	50'515.111,19	1222	26'241.455,81
Maquinaria y equipo			1223	
Otros activos fijos (adjuntar anexo)			1224	
<b>1.3 DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>				
Cuentas y documentos por cobrar clientes			1301	
Préstamos a empleados y trabajadores			1302	
Inversiones financieras a largo plazo			1303	86'654.460,78
Otros (adjuntar anexo)			1304	
<b>1.4 ACTIVOS INTANGIBLES</b>				
	Valor de adquisición	Amortización Acumulada		
Patentes y marcas			1401	
Otros (adjuntar anexo)			1402	
<b>1.5 ACTIVOS DIFERIDOS</b>				
	Valor Inicial	Amortización Acumulada		
Gastos de organización y constitución			1501	
Gastos de investigación, exploración y otros	24'429.611,39	6'786.764,10	1502	17'642.847,29
<b>1.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Propiedades y otros activos fijos no utilizados			1601	
Otros activos no corrientes			1602	105'546.453,29
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				<b>1.526'000.322,69</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>				<b>1.541'624.381,86</b>

2. PASIVO		CODIGO CUENTA	
2.1 PASIVO CORRIENTE			
Proveedores		2101	
Anticipo de Clientes		2102	
Obligaciones por pagar		2103	959,144,00
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	
Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía		2105	496,634,24
Gastos por pagar		2106	
Impuestos y Leyes Sociales		2107	11294,747,88
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	351650,332,75
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	
Saldos pendientes con la casa matriz		2110	
Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)		2111	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>381400,858,87</b>
2.2 PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		2201	3041302,917,13
Obligaciones por pagar		2202	2191306,339,32
Préstamos de accionistas o socios		2203	
Saldos pendientes con la casa matriz		2204	
Arrendamiento mercantil con opción de compra		2205	
Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		2206	3911918,850,00
Obligaciones emitidas		2207	
Otros (adjuntar anexo)		2208	
2.3 PASIVO DIFERIDO			
Utilidades por realizar		2301	
Otros (Adjuntar anexo)		2302	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>9151528,106,45</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>9531928,965,32</b>
3. PATRIMONIO NETO			
3.1 CAPITAL			
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	91560,000,00
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	
Menos: Capital suscrito no pagado		3103	
Menos: Acciones propias adquiridas		3104	
3.2 RESERVAS			
Reserva legal		3201	21405,095,04
Reservas facultativas		3202	181507,316,91
Otras reservas		3203	
3.3 SUPERAVIT			
Revalorización de activos		3301	
Otros (Adjuntar anexo) RESERVA POR REVALORTZACION DEL PATRIMONIO		3302	5551096,600,87
3.4 RESULTADOS			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		3403	21126,403,72
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>			<b>5871695,416,54</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			<b>1,5411624,381,86</b>

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES			
Mercaderías en consignación		4001	
Liquidación de depósitos industriales		4002	
Avales o garantías		4003	
Otras obligaciones contingentes		4004	

PERSONAL OCUPADO					
NACIONALIDAD	DIRECTIVOS	ADMINISTRATIVOS	TECNICOS	OBREROS	
				Permanentes	Ocasionales
Ecuatoriana					
Extranjera					

MOVIMIENTO FINANCIERO DE BIENES Y SERVICIOS			
COMPRAS	NACIONALES	EXTRANJERAS	TOTAL
VENTAS	NACIONALES	EXTRANJERAS	TOTAL
1221240,000,00	1221240,000,00		1221240,000,00

**B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)**

		CODIGO CUENTA	
<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		5001	122'240.000,00
En el país			
En el exterior		5002	
Menos: devoluciones y descuentos en ventas		5003	
Utilidades realizadas por ventas a plazos		5004	
<b>VENTAS NETAS</b>			122'240.000,00
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>			
Inventario inicial		5101	
Compras de productos terminados en el país		5102	
Compras de productos terminados en el exterior		5103	
Menos: Inventario final		5104	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>			
Inventario inicial de materias primas		5201	
Compras de materias primas en el país		5202	
Compras de materias primas en el exterior		5203	
Menos: Inventario final de materias primas		5204	
Mano de obra directa		5205	
Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica		5206	
Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica		5207	
Mano de obra indirecta		5208	
Suministros y materiales		5209	
Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica		5210	
Aportes IESS y beneficios sociales		5211	
Mantenimiento y reparaciones		5212	
Impuestos a la producción y otros		5213	
Energía, agua, teléfono		5214	
Otros gastos de fabricación (Adjuntar anexo)		5215	
Inventario inicial de productos en proceso		5216	
Menos: Inventario final de productos en proceso		5217	
Inventario inicial de productos terminados		5218	
Menos: Inventario final de productos terminados		5219	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>			122'240.000,00
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			
Sueldos y salarios no incluidos en el costo		5301	
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores		5302	
Comisiones a empleados y particulares		5303	
Publicidad y propaganda		5304	
Depreciación bienes del departamento de ventas		5305	
Otros (Adjuntar anexo)		5306	
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			
Sueldos y salarios no incluidos en el costo <b>HONORARIOS</b>		5401	7'090.000,00
Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores		5402	
Agua, luz, teléfono, télex, fax, no incluidos en costos <b>GUARDIANIA</b>		5403	205.760,78
Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos		5404	4'276.463,39
Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios <b>LEGALES</b>		5405	440.035,00
Depreciación de bienes, área administrativa		5406	27'417.610,39
Amort. de Intang. y Diferd (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)		5407	
Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario		5408	
Otros (Adjuntar anexo) <b>SEGUROS Y MISCELANEOS</b>		5409	448.741,96
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>			82'361.388,48
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			
Intereses y comisiones		5501	79'854.212,96
Otros gastos financieros		5502	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Intereses por inversiones temporales y de largo plazo		5601	729.800,00
Ganancia en inversiones temporales o de largo plazo		5602	
Ganancias en ventas de activos fijos		5603	
Dividendos en efectivo		5604	73.919,44
Ganancias por diferencia de cambio		5605	
Otros (Adjuntar anexo)		5606	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			
Pérdidas en ventas de activos		5701	
Pérdidas en diferencia de cambio		5702	
Otros gastos (Adjuntar anexo)		5703	
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 % trabajadores e impuesto a la Renta.</b>			3'310.894,96
Participación de los trabajadores (15%)		5801	496.634,24
Impuesto a la Renta		5802	687.857,00
<b>UTILIDAD NETA</b>			2'126.403,72

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		CODIGO CUENTA
60. PATRIMONIO NETO INICIAL:		99'233,514,45
MAS:		
Utilidad Neta del Ejercicio	6001	21'126.403,72
Aumentos del Capital Social	6002	
Incrementos de Superávit de Capital	6003	
Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)	6004	
Otros	6005	486'335.498,37
MENOS:		
Pérdida del ejercicio	6006	
Disminución del Capital	6007	
Dividendos en efectivo	6008	
Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital	6009	
Otros	6010	
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>587'695,416,54</b>

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		584'217.755,87
Utilidad del ejercicio	7001	2'126.403,72
Mas:		
Depreciación y Amortización	7002	78'694.173,97
Venta de Activos Fijos e inversiones permanentes	7003	17'061.679,81
Incremento de pasivos a largo plazo	7004	
Aumento de capital social con nuevos recursos	7005	
Emisión de obligaciones	7006	
Otros:	7007	486'335.498,37
Menos:		
Ingresos: por participación en utilidades de subsidiarias	7008	
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		599'223.172,17
Dividendos	7201	
Compra de activos fijos	7202	476'228.958,83
Compra de inversiones permanentes	7203	
Disminución pasivos a largo plazo	7204	10'420.526,76
Incrementos de activos intangibles y diferidos	7205	7'132.233,29
Reducción del capital social en efectivo	7206	
Pérdidas del ejercicio	7207	
Otros	7208	105'541.453,29
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)</b>		<b>( 15'005.416,30 )</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		<b>( 22'776.799,70 )</b>
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		<b>7'771.383,40</b>
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>( 15'005.416,30 )</b>

Certificamos que el contenido de este formulario es verdadero, correcto, completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 10 de MARZO de 1992.

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

<p align="center"><b>REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO</b></p> <p>NOMBRE: <u>JOHNNY CZARNINSKI BATEK</u></p> <p>FIRMA: <u>[Firma]</u></p> <p>C.I. <u>0900087206</u></p>	<p align="center"><b>CONTADOR</b></p> <p>NOMBRE: <u>ING. VICTOR ALVARADO MERA</u></p> <p>FIRMA: <u>[Firma]</u></p> <p>C.I. <u>0900525211</u> MATRICULA <u>7807</u></p>
<p>He (nos) revisada los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi (nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación financiera de la Compañía los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.</p>	
<p><u>[Firma]</u></p> <p>Comisario</p>	<p>.....</p> <p>Comisario</p>
<p><b>SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS</b> <b>REGISTRO DE SOCIEDADES</b></p>	
<p><input type="checkbox"/> INFORME GERENTE</p> <p><input type="checkbox"/> INFORME COMISARIO</p> <p><input type="checkbox"/> INFORME AUDITORIA EXTERNA</p>	
<p>FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)</p>	
<p>Recibido hoy día ..... de ..... de 19 .....</p> <p>Nº de Anexos .....</p>	