

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.</b>		Siglas:	R.U.C. <b>0990329591001</b>	No. Expediente: <b>8941-77</b>
PRINCIPAL	Ciudad: <b>GUAYAQUIL</b>	Calle y No. <b>ORELIANA 211</b>	Teléfono: <b>300688</b>	Casilla: <b>6564</b>
SUCURSALES				

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>ALFREDO MANCHENO ORELIANA</b>	<b>09-02609056</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Vicepresidente			
Gerente (s)	<b>MAURICIO ZENCK VIVAR</b>	<b>09-04136892</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	<b>ROBERTO TORRES RODRIGUEZ</b>	<b>MAPASINGUE AV. 2ª #324 y CALLE 2ª</b>	
Suplente	<b>WHISTONG PEREZ CLARK</b>	<b>ALBORADA 9ª ETAPA</b>	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) <b>MAURICIO FERNANDO ZENCK VIVAR</b>	Nacionalidad: <b>ECUATORIANA</b>
Cargo (s) <b>GERENTE</b>	
Fecha de nombramiento <b>INSCRITO EN ENERO 22/85</b>	Período: <b>5 años</b>
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA <b>CONSTRUCCIONES, PLANTIFICACION DE URBANIZACIONES</b>	

**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: _____	Nacionalidad: _____
<b>HERNAN ROBERTO LUCAS LUCAS</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Nombres y apellidos (persona natural)	
DIRECCION: <b>COLOMBIA #1319 - GUAYAQUIL</b>	

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: **INDUSTRIAS DE GUAYAQUIL EN CONSTRUCCION DE GUAYAQUIL** No. **2592** y **R-3-465**

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 **15 ABR. 1985** anexos constantes en: \_\_\_\_\_

Fojas útiles.- CERTIFICO.

EL SECRETARIO  
**FRANKLIN ARTEAGA SANDOVAL**

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

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	Caja y Bancos		1.658.885,65
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		42.442.347,=
1104	Documentos por cobrar clientes		82.112.976,42
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		388.105.532,88
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		8.902.440,=
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		89.174,1
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)		6.071.074,96
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>529.382.431,04</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	109.690,47	43.797,31
1206	Equipo de Oficina	194.365,40	91.121,11
1208	Muebles y enseres	219.980,95	86.653,92
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
		<b>Valor de Revalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de <b>INSTALACIONES</b>	168.069,73	69.619,48
1224	Revalorización de <b>EQUIPO DE OFICINA</b>	322.183,63	151.044,80
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	306.080,91	131.446,90
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			<b>22.658.443,=</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>			
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	30.344,50	21.241,18
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pagos anticipados a largo plazo		
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)		
1508	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Otros (adjuntar detalle)		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>23.414.233,89</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>552.796.664,93</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	850,000,=
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	15o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	245,336,92
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	285,564,80
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	32,712,948,10
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	1,819,531,68
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>35.913.381,50</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	7.198.840,64
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 (Valores por Pagar)	192,789,281,50
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle) Préstamos Refinanciados	118.535.397,36
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
2301	Impuestos diferidos por ventas a plazos e Intereses	187.350.902,70
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>505.874.422,20</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>541.787.803,70</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	1.000.000,=
3102	Aumento en Trámite	9.000.000,=
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	202,566,72
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	20.804,03
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	0,02
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	785,490,46
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.008,861,23</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>552.796.664,93</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>			
<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

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Correspondiente al período del 1<sup>a</sup> de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 198 4....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			28.904.407,17
5001	En el país	28.904.407,17	
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>			
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			25.187.407,93
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	25.187.407,93	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>			3.716.999,24
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			548.893,45
5301	Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		
5302	Comisiones a empleados y particulares		
5303	Publicidad y propaganda	484.143,45	
5304	Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5306	Otros	64.750,=	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			5.053.224,73
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)	81.344,82	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	3.034,44	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	677.531,18	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	297.740,07	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	171.229,20	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	3.822.345,02	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			(1.885.118,94)
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			2.915.946,32
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
5602	Subsidios recibidos		
5603	Venta de activos fijos		
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605	Ganancias en cambios		
5606	Otros	2.915.946,32	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>			1.030.827,38
15o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta		245.336,92	
<b>5801 UTILIDAD NETA</b>			785.490,46

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.** presentamos esta información y el contenido de este formulario es verdadero, correcto y completo.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)  
**Miguel Ángel Zúñiga**  
 GERENTE

EL CONTADOR  
**Hernán Rodríguez**  
 CONTADOR GENERAL "ADIS" ADMINISTRADORA

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.

GUAYAQUIL, MARZO 29 DE 1.985

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.		8941-77

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		3.124.780,56
6001 Capital social	1.000.000,=	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	179.972,63	
6005 Otras Reservas	1.301.224,21	
6006 Superávit de capital	378.613,06	
6007 Utilidades retenidas	264.970,66	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO (En trámite)</b>		9.000.000,=
<b>62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		2.100.000,=
6201 Reserva Legal	193.941,65	
6202 Otras reservas	1.531.421,80	
6203 Superávit por revalorización	374.636,55	
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		984.080,67
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	785.490,46	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	198.590,21	
<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>		11.008.861,23

**DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:**

Reserva Legal	34.773,05	
Otras reservas	230.197,61	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial	179.972,63	
Más: Asignación del año	34.773,05	
Menos: Utilización en el año	193.941,65	
Saldo final	20.804,03	
<b>SUPERAVID POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial	378.613,06	
Más: Revalorización de activos del período	198.590,21	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	374.636,55	
Saldo final.	202.566,72	

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

<b>A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		
Utilidad neta del ejercicio	785.490,46	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	171.229,20	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	3.034,44	
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>		959.754,10
<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	308.175.970,33	
7103 Aumento de capital social (En trámite)	6.900.000,=	
7104 Incremento del superávit de capital	198.590,21	
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.	17.137.735,45	
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		332.412.295,99
<b>B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		198.590,21
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 Revalorización Activos Fijos	198.590,21	
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)</b>		333.173.459,88
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>	493.469.049,54	
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>	160.295.589,66	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>	333.173.459,88	

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.		8941-77

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

PERIODO: De 1<sup>a</sup> Enero a 31 de Diciembre de 1984

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS</b>			
10.0 Materia Prima			
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			
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.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

NOTA: El personal es suministrado por otra Empresa en virtud de Convenio de Servicios

**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