

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>INMOBILIARIA JOHANSA S.A.</b>		SIGLAS:	R.U.C. 099033419600	No. EXPEDIENTE 9225-78
PRINCIPAL:	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: BOYACA Nº 1.205	TELEFONO: 5-26950	CASILLA: 4853
SUCURSALES:				CABLE:

Período del Balance: Del: 19 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	DR. ROBERTO HANZE SALEM	09-01126102	ECUATORIANO
Vicepresidente			
Gerente (s)	DR. JOSE HANZE SALEM	09-03486058	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	DR. HENRY RAAD STON	BOYACA 1.205	5-26950
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre (s) DR. JOSE HANZE SALEM Nacionalidad: ECUATORIANO  
 Cargo (s) GERENTE  
 Fecha de nombramiento: MAYO 25 de 1.983 Período: 5 AÑOS  
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:  
ARRENDAMIENTO DE UNA CASA

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: ENRIQUE SANMARTIN LEON Nacionalidad: ECUATORIANO  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: BOYACA Nº 1205

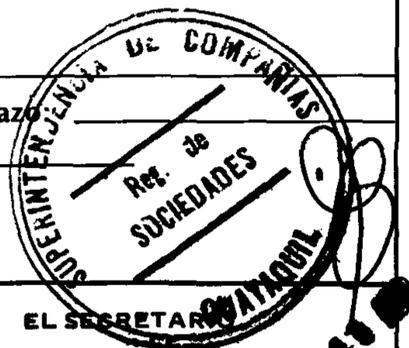
Tiene Auditoría Externa SI  NO

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  Clasificación: \_\_\_\_\_  
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_  
 AFILIACION A LA CAMARA DE: \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_

1. ACTIVO			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		4.790,36
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inveřsiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inveřsiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisi3n 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 almac3n		
1112	Semovientes para la venta		
1113	Sementeras de ciclo corto		
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles		
1115	Obras en ejecuci3n		
1116	Mercaderías en tr3nsito		
1117	Menos: Provisi3n baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Dep3sitos previos		
1120	Pr3stamos a ejecutivos y trabajadores		
1121	Pr3stamos a accionistas o socios y compańas 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 pequeńas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>4.790,36</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
1201	Terrenos y Mejoras	Valor de Adquisici3n 325.200,00	Deprec. acumulada 325.200,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tr3nsito		
1203	Construcciones en curso PROYECTO COME RA	1'100.850,00	1'100.850,00
1204	Edificios e Instalaciones	487.800,00	146.340,00 341.460,00
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	24.400,00	19.520,00 4.880,00
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)		
<b>REVALORIZACIONES</b>		<b>Valor de reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorizaci3n de terrenos	847.900,00	847.900,00
1222	Revalorizaci3n de edificios	441.000,00	29.767,50 411.232,50
1224	Revalorizaci3n de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaci3n otros activos fijos (adj.det.)		
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Pr3stamos a ejecutivos y trabajadores		
1303	Pr3stamos a accionistas o socios y compańas relacionadas		
1304-1	Bonos, obligaciones, c3dulas moneda nacional		
1304-2	Bonos, obligaciones, c3dulas moneda extranjera		
1305	Acciones o participaciones en compańas relacionadas		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>			
1401	Patentes y marcas	Valor de adquisici3n	Amort. acumulada
1403	Otros (adjuntar detalle)		
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
1501	Gastos de organizaci3n y reorganizaci3n	Valor inicial 33.874,00	Amort. acumulada 27.099,20 6.774,80
1503	GASTOS HIPOTECA Gastos de investigaci3n y desarrollo	165.558,50	115.890,60 49.667,90
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional		
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.		
1507	P3rdidas por diferencia de cambio		
1508	Comisi3n de riesgo cambiario		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)		
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>3'087.965,20</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>3'092.755,56</b>

2. PASIVO		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	610.452,86
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	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	497.763,32
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1'108.216,18</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	
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	
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>TOTAL PASIVO</b>		
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	817.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVITS</b>		
3201	Revalorización de terrenos	1'190.637,12
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	19.126,59
3403	<del>Utilidades</del> (pérdida) neta del ejercicio	3.971,15
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>23.097,74</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>1'984.539,38</b>
		<b>3'092.755,56</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

Correspondiente al período del 1º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1985

50.	<del>VENTAS BRUTAS</del> ARRIENDO		276.000,00
	5001 En el país	276.000,00	
	5002 En el exterior		
	5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
	5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	<b>VENTAS NETAS</b>		
51.	<b>COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>		
	5101 Inventario Inicial		
	5102 Compras		
	5103 Menos: Inventario final		
52.	<b>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 Apbrtes 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>		276.000,00
53.	<b>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		
54.	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		180.965,37
	5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)		
	5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
	5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)	38.996,00	
	5404 Amortización de intangibles y diferidos		
	5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)	67.384,17	
	5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	30.352,70	
	5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
	5408 Otros	44.232,50	
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		95.034,63
55.	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
	5501 Intereses, comisiones	99.005,78	
	5502 Otros gastos financieros		
	<del>UTILIDAD</del> (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		3.971,15
56.	<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
	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		
57.	<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
	5701 Pérdida en venta de activos		
	5702 Pérdidas por diferencia de cambios		
	5703 Otros gastos (adjuntar detalle)		
	<del>UTILIDAD</del> (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		3.971,15
	15 o/o para trabajadores		
	Impuesto a la Renta		
	5801 <b>UTILIDAD NETA</b>		-- 0 --

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. 0419

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.

Guil. Abril 10 de 1.986

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA JOHANSA S.A.		9225-78

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

PERIODO: De **ENERO** a **DIC.** de **198 5**

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
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 <b>ARRIENDO</b>	276.000,00		276.000,00
30.0 Materias Primas			
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.-	NO TENEMOS EMPLEADOS				
Remuneración S/.					
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