

# REPUBLICA DEL ECUADOR

## SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

I

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985  
9.238-77

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>Compañía Inmobiliaria ZARAGOZA S.a.</b>			SIGLAS:	R.U.C. <b>0990343683001</b>	No. EXPEDIENTE <b>9.238-77</b>
PRINCIPAL	CIUDAD: <b>Guayaquil</b>	CALLE Y No.: <b>V.M. Rendón 621</b>	TELEFONO: <b>302538</b>	CASILLA: <b>6961</b>	CABLE:
SUCURSALES	<b>NO</b>				
Período del Balance: Del: <b>1</b> de <b>Enero</b> de 19 <b>85</b> ; Al <b>31</b> de <b>Diciembre</b> de 19 <b>85</b>					Fecha de Vencimiento Plazo: <b>2.027</b>

### NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<b>Angel Ulloa Reyes</b>	<b>17-02682269</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Vicepresidente			
Gerente (s)	<b>Pilar Torres de Ulloa</b>	<b>1-0948 856-3</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	<b>Juan José Agustine</b>	<b>Boyacá</b>	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre(s) <b>Angel Ulloa Reyes</b>	Nacionalidad: <b>Ecuatoriana</b>
Cargo(s) <b>Presidente</b>	
Fecha de nombramiento: <b>Marzo 10 1986</b>	Período: <b>5 años</b>
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: <b>Inmobiliaria</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: <b>Econ. Manuel SUCO/ Cárdenas</b>	Nacionalidad: <b>Ecuatoriana</b>
Nombres y apellidos (persona natural)	DIRECCION: <b>Ave. 9 de Octubre 1904</b>

Tiene Auditoría Externa      SI       NO

Nombre o denominación _____	Nacionalidad _____
Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado:    Devaluación <input type="checkbox"/>	Costo de reposición <input type="checkbox"/>

### OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:

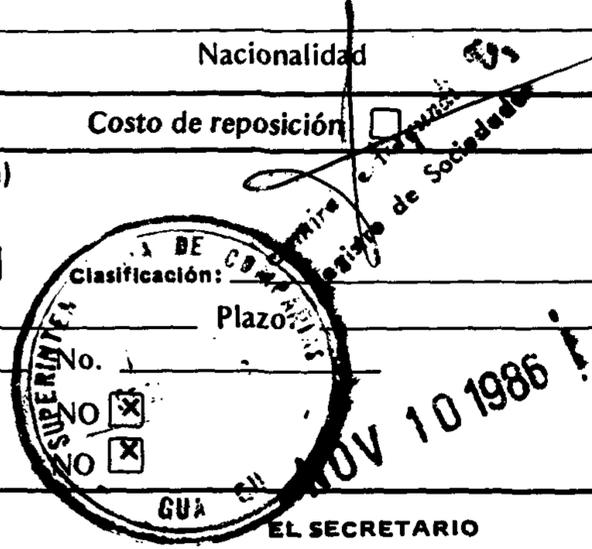
LEY DE FOMENTO: Industrial     Agropecuario     Turístico     Otra

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

AFILIACION A LA CAMARA DE: \_\_\_\_\_

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: CERTIFICO.

1. ACTIVO			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		514.170,04
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
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		
1119	Depósitos <del>en</del> en Garantía		570,00
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
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		46.526,00
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>561.266,04</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
1201	Terrenos y Mejoras	Valor de Adquisición 1'684.678,00	Deprec. acumulada ----- 1'684.678,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones	3'021.370,12	1'216.587,60
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	7.384,00	1.784,00
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)		
<b>REVALORIZACIONES</b>			
1220	Revalorización de terrenos	Valor de reavalúo 6'240.000	Deprec. acumulada ----- 6.240.000,00
1222	Revalorización de edificios	12'178.829,88	4'904.142,19
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj.det.)		
<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>			
1401	Patentes y marcas	Valor de adquisición	Amort. acumulada
1403	Otros (adjuntar detalle)		
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
1501	Gastos de organización y reorganización	Valor inicial 176.643,20	Amort. acumulada 141.312,66
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional		
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.		
1507	Pérdidas por diferencia de cambio		
1508	Comisión 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>17.045.078,75</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>17'606.344,79</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	
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	Acreeedores diversos	80.000,00
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>80.000,00</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	1.125.610,90
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>1.125.610,90</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.205.610,90</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	3.148.000,00
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	5.431.989,00
3202	Revalorización de otros activos fijos	8.019.474,12
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	40.582,50
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	19.425,01
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(258.698,74)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	16.400.733,89
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		
<b>TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.606.344,79</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** de **Enero** **85** al **31** de **Diciembre** de 198**5**

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			
5001	En el país		
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>			
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 Alquileres</b>			<b>2.164.000,00</b>
<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>			<b>2.422.698,78</b>
5401	Sueldos y salarios (no incluidos en costos) <b>Guardiana</b>	<b>125.751,20</b>	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5403	Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)	<b>85.585,15</b>	
5404	Amortización de intangibles y diferidos <b>Mantenimiento</b>	<b>580.064,87</b>	
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)	<b>380.167,34</b>	
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	<b>457.758,00</b>	
5407	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios <b>Honorarios</b>	<b>480.000,00</b>	
5408	Otros	<b>313.372,18</b>	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			<b>( 258.698,74 )</b>
<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>			
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		
<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>			<b>( 258.698,74 )</b>
	15 o/o para trabajadores		
	Impuesto a la Renta		
5801	<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>( 258.698,74 )</b>

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.

**COMPANIA INMOBILIARIA ZARAGOZA S. A.**  
**EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)**

**EL CONTADOR, Reg. No. 4.128**

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.

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
Compañía Inmobiliaria ZARAGOZA S.A.		9.238-77

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

PERIODO: De 01 a 12 de 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			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas Alquileres	2.164.000		2.164.000
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. Guardián				1	
Remuneración S/.				125.000	
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