

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA MAGIA S.A.		Siglas:	R.U.C. 0990362327001	No. Expediente: 9239-77
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Hurtado 204	Teléfono: 512309	Casilla: 5855
SUCURSALES	-	7-	-	-

Periodo del Balance:
De: 1º de enero de 1984; Al 31 de diciembre de 1984

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	María Russo Miraglia	090332133	italiana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Aurelia Russo de Cavorso	09-0320922	italiana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Andrés Morán Mora		
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	Aurelia Russo de Cavorso	Nacionalidad:	italiana
Cargo (s)	Gerente	Período:	5 años
Fecha de nombramiento			
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA	Renta de predios urbanos		

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

PRESENTANTE (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: _____ ecuatoriano

Clemente E. Reyes Mite Nacionalidad

Nombres y apellidos (persona natural) _____ DIRECCION: **Tulcán 1217**

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: _____ No. _____

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO

Recibido hoy día _____ de _____ de 1984 a las **30 ABR 1985**

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en:

Folios útiles - CERTIFICADO

FERNANDO NUÑEZ LUQUE

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE diciembre DE 1984

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			29.233,41
1101	Caja y Bancos		29.233,41
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		6.000,00
1104	Documentos por cobrar clientes		
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		
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		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		
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)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			35.233,41
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras	648.458,28	0
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones	2'598.333,10	320.986,85
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos Instalaciones	1'439.898,27	402.917,64
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos	1'462.981,72	0
1222	Revalorización de edificios	6'038.512,70	660.395,14
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	1'030.373,45	533.715,70
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
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)		
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
15. PAGOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada
1501	Gastos de organización y reorganización		
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)		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			11'296.042,19
TOTAL DEL ACTIVO			46.529.483,60

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
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	15o/o para trabajadores	8.184,50
2112	Impuesto a la Renta por pagar	11.038,18
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	1'199.062,07
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1'218.284,75
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	
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	
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle)	
23. PASIVOS DIFERIDOS		
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)	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		
TOTAL PASIVO		
31. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	2'700.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201	Revalorización de terrenos	1'462.981,72
3202	Revalorización de otros activos fijos	6'075.999,26
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	2.646,39
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	20.870,93
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	- 184.848,15
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	35.340,70
TOTAL PATRIMONIO NETO		10'112.990,85
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		11'331.275,60

4. CUENTAS DE ORDEN			
40. DEUDORAS		41. ACREEDORAS	
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación	4102	Consignaciones recibidas
4003	Documentos al cobro	4103	Cobro de documentos
4004	Otros	4104	Responsabilidades por otros parent/cos

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1º de enero al 31 de diciembre de 1984

50. VENTAS BRUTAS			1'049.600,00
5001	En el país		
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS			
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Menos: Inventario final		
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)			
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		
UTILIDAD BRUTA			1'049.600,00
53. GASTOS DE VENTAS			
5301	Sueldos y salarios (No incluídos 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. GASTOS ADMINISTRATIVOS			913.968,62
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	237.600,00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	105.120,00	
5403	Aqua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	141.176,33	
5404	Amortización de intangibles y diferidos reparaciones	32.172,00	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	176.018,74	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	11.157,60	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	154.427,84	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios Mantenimient ascensor	49.409,11	
5409	Otros	6.887,00	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			135.631,38
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			135.631,38
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			
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. GASTOS NO OPERACIONALES			81.068,00
5701	Pérdida en venta de activos Materiales y mano obra gasfite	4.848,00	
5702	Pérdidas por diferencia de Cambios " " "pintura	76.220,00	
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:			54.563,38
	15o/o para trabajadores	8.184,50	
	Impuesto a la Renta	11.038,18	
5801 UTILIDAD NETA			35.340,70

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 verdadero, correcto y completo.

Aurelio de Cerna
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

Humberto Rojas
EL CONTADOR
Reg No. 68

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.

Aurelio de Cerna
Guil, 10 de abril 1985

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INNOBILIARIA MAGIA S.A.		9239-77

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		9'718.497,80
6001 Capital social	2'700.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas	•	
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	•	
6004 Reserva Legal	2.646,39	
6005 Otras Reservas	20.870,93	
6006 Superávit de capital	7'179.828,63	
6007 Utilidades retenidas	•	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	184.848,15	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal	•	
6202 Otras reservas	•	
6203 Superávit por revalorización	•	
6204 Utilidades retenidas	•	
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		394.493,05
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	35.340,70	
6302 Menos: dividendos	•	
6303 Más: superávit de capital del período	359.152,35	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		10'112.990,85

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	7'179.828,63	
Más: Revalorización de activos del período	318.061,89	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	•	
Saldo final.	7'497.890,52	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		189.768,54
7001 Utilidad neta del ejercicio	35.340,70	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	154.427,84	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	•	
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	•	
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos	•	
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	•	
7103 Aumento de capital social	•	
7104 Incremento del superávit de capital	•	
7105 Incremento de aportes para capitalización	•	
7106 Otros.	•	
TOTAL OTRAS FUENTES		
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		
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	•	
7208 Otros	•	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		189.768,54
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	1'183.051,34	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	1'372.819,88	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	189.768,54	


FERNANDO NUNEZ LUQUE
 30 ABR. 1985

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA MAGIA S.A.		9339-77

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

PERIODO: De **1º enero** a **31** de **diciem.** de 1984

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			
40. COBROS POR TECNOLOGIA			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica			
40.3 Otros	1'049.600,00		1'049.600,00

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-		2			
Remuneración S/.		158.400,00			
Extranjera No.-	2				
Remuneración S/.	79.200,00				
15 o/o Participación S/.	1.818,78	6.365,72			

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