

Reg. Unico de Contribuyentes
0990362149001

SELLO R.U.C
INMOBILIARIA
PIVESA S. A.

Callejón Pedro Menéndez 104
GUAYAQUIL

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 1991

RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL: INMOBILIARIA PIVESA S.A. Nº. DE EXPEDIENTE 9545-78

CIUDAD: GUAYAQUIL CALLE: CALLEJON PEDRO MENENDEZ NUMERO: 104 TELEFONO: 352470

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS

ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO
Presidente	ECON. PEDRO ZEVALLOS NAVARRO	0904146461	Km. 16,5 VIA DAULE
Vicepresidente			
Gerente (s)	SR. LUIS VELASCO VITERI	1300640446	LOS CEIBOS AV. PRINCIPAL
Apoderado			
COMISARIOS	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	SR. ABEL TOMALA SANTOS	0909110884	LA 12 y la D
Suplente			

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			CODIGO CUENTA	
1.1 ACTIVO CORRIENTE				
Caja - Bancos			1101	15.000,00
Inversiones financieras temporales			1102	-0-
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes			1103	66'301.576,92
Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)			1104	(24.469,86)
Inventario materia prima			1105	-0-
Inventario productos en proceso			1106	-0-
Inventario suministros y materiales			1107	-0-
Inventario productos terminados y mercaderías en almacén			1108	-0-
Mercaderías en tránsito			1109	-0-
Menos: Provisión para baja de inventarios			1110	-0-
Ingresos acumulados por cobrar			1111	-0-
Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores			1112	20.000,00
Anticipos a proveedores			1113	-0-
Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			1114	-0-
Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			1115	1'769.696,76
Repuestos, herramientas y accesorios			1116	-0-
Otros activos corrientes (adjuntar anexo)			1117	-0-
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE				68'081.803,82
1.2 ACTIVO FIJO				
	Valor de adquisición	Depreciación acumulada		
Terrenos y mejoras	1'038.253,00	-0-	1201	1'083.253,00
Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito	-0-	-0-	1202	-0-
Construcciones en curso	-0-	-0-	1203	-0-
Edificios e instalaciones	6'766.733,37	2'094.071,60	1204	4'672.661,77
Maquinaria y equipo	4'400.000,00	440.000,04	1205	3'959.999,96
Muebles y enseres	1'950.360,00	191.195,14	1206	1'759.164,86
Vehículos	-0-	-0-	1207	-0-
Otros activos fijos (adjuntar anexo)	-0-	-0-	1208	-0-
	Valor de revalorización	Depreciación acumulada		
REVALORIZACIONES				
Terrenos	-0-	-0-	1221	-0-
Edificios	-0-	-0-	1222	-0-
Maquinaria y equipo	1'641.200,00	164.120,00	1223	1'477.080,00
Otros activos fijos (adjuntar anexo)	1'534.205,38	256.192,27	1224	1'278.013,11
1.3 DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO				
Cuentas y documentos por cobrar clientes			1301	-0-
Préstamos a empleados y trabajadores			1302	-0-
Inversiones financieras a largo plazo			1303	-0-
Otros (adjuntar anexo)			1304	-0-
1.4 ACTIVOS INTANGIBLES				
	Valor de adquisición	Amortización Acumulada		
Patentes y marcas	-0-	-0-	1401	-0-
Otros (adjuntar anexo)	-0-	-0-	1402	-0-
1.5 ACTIVOS DIFERIDOS				
	Valor inicial	Amortización Acumulada		
Gastos de organización y constitución	153.702,70	61.481,28	1501	92.221,42
Gastos de investigación, exploración y otros	-0-	-0-	1502	-0-
1.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades y otros activos fijos no utilizados			1601	-0-
Otros activos no corrientes			1602	-0-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES				14'277.394,12
TOTAL DEL ACTIVO				82'359.197,94

2. PASIVO		CODIGO CUENTA	
2.1 PASIVO CORRIENTE			
Proveedores		2101	-0-
Anticipo de Clientes		2102	-0-
Obligaciones por pagar		2103	46'225.060,54
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	-0-
Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía		2105	-0-
Gastos por pagar		2106	-0-
Impuestos y Leyes Sociales		2107	578.549,85
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	-0-
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	-0-
Saldos pendientes con la casa matriz		2110	-0-
Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)		2111	3'597.416,39
TOTAL PASIVO CORRIENTE			50'401.026,78
2.2 PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		2201	-0-
Obligaciones por pagar		2202	-0-
Préstamos de accionistas o socios		2203	14'780.000,00
Saldos pendientes con la casa matriz		2204	-0-
Arrendamiento mercantil con opción de compra		2205	-0-
Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		2206	-0-
Obligaciones emitidas		2207	-0-
Otros (adjuntar anexo)		2208	-0-
2.3 PASIVO DIFERIDO			
Utilidades por realizar		2301	-0-
Otros (Adjuntar anexo)		2302	-0-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			14'780.000,00
TOTAL PASIVO			65'181.026,78
3. PATRIMONIO NETO			
3.1 CAPITAL			2'759.730,00
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	-0-
Menos: Capital suscrito no pagado		3103	-0-
Menos: Acciones propias adquiridas		3104	-0-
3.2 RESERVAS			
Reserva legal		3201	524.956,00
Reservas facultativas		3202	5'154.169,31
Otras reservas		3203	-0-
3.3 SUPERAVIT			
Revalorización de activos		3301	-0-
Otros (Adjuntar anexo)		3302	8'338.899,48
3.4 RESULTADOS			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	-0-
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	-0-
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		3403	400.416,37
TOTAL PATRIMONIO NETO			17'178.171,16
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO			82'359.197,94

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES			
Mercaderías en consignación		4001	-0-
Liquidación de depósitos industriales		4002	-0-
Avales o garantías		4003	-0-
Otras obligaciones contingentes		4004	-0-

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

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

50. VENTAS BRUTAS		
En el país	CODIGO CUENTA 5001	308'570.780,00
En el exterior	5002	-0-
Menos: devoluciones y descuentos en ventas	5003	-0-
Utilidades realizadas por ventas a plazos	5004	-0-
VENTAS NETAS		308'570.780,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)		
Inventario inicial	5101	-0-
Compras de productos terminados en el país	5102	278'481.384,00
Compras de productos terminados en el exterior	5103	-0-
Menos: inventario final	5104	-0-
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)		-0-
Inventario inicial de materias primas	5201	
Compras de materias primas en el país	5202	-0-
Compras de materias primas en el exterior	5203	-0-
Menos: inventario final de materias primas	5204	-0-
Mano de obra directa	5205	-0-
Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	5206	-0-
Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	5207	-0-
Mano de obra indirecta	5208	-0-
Suministros y materiales	5209	-0-
Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	5210	-0-
Aportes IESS y beneficios sociales	5211	-0-
Mantenimiento y reparaciones	5212	-0-
Impuestos a la producción y otros	5213	-0-
Energía, agua, teléfono	5214	-0-
Otros gastos de fabricación (Adjuntar anexo)	5215	-0-
Inventario inicial de productos en proceso	5216	-0-
Menos: inventario final de productos en proceso	5217	-0-
Inventario inicial de productos terminados	5218	-0-
Menos: inventario final de productos terminados	5219	-0-
UTILIDAD BRUTA		30'089.396,00
53. GASTOS DE VENTAS		
Sueldos y salarios no incluidos en el costo	5301	-0-
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	5302	-0-
Comisiones a empleados y particulares	5303	30.000,00
Publicidad y propaganda	5304	-0-
Depreciación bienes del departamento de ventas	5305	-0-
Otros (Adjuntar anexo)	5306	-0-
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		
Sueldos y salarios no incluidos en el costo	5401	4'647.227,41
Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	5402	1'955.735,65
Agua, luz, teléfono, télex, fax, no incluidos en costos	5403	769.806,00
Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	5404	267.069,32
Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	5405	-0-
Depreciación de bienes, área administrativa	5406	889.141,87
Amort. de Intang. y Diferd (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	5407	15.370,32
Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	5408	-0-
Otros (Adjuntar anexo)	5409	11'513.959,19
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		10'001.086,24
55. GASTOS FINANCIEROS		
Intereses y comisiones	5501	10'261.527,07
Otros gastos financieros	5502	-0-
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		
Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	5601	-0-
Ganancia en inversiones temporales o de largo plazo	5602	-0-
Ganancias en ventas de activos fijos	5603	-0-
Dividendos en efectivo	5604	-0-
Ganancias por diferencia de cambio	5605	-0-
Otros (Adjuntar anexo)	5606	660.857,20
57. GASTOS NO OPERACIONALES		
Pérdidas en ventas de activos	5701	-0-
Pérdidas en diferencia de cambio	5702	-0-
Otros gastos (Adjuntar anexo)	5703	-0-
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 % trabajadores e impuesto a la Renta.		{ 400.416,37
Participación de los trabajadores (15%)	5801	60.062,46
Impuesto a la Renta	5802	85.088,48
UTILIDAD NETA		255.265,43

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		CODIGO CUENTA	
60. PATRIMONIO NETO INICIAL:			9'575.063,10
MAS:			-0-
Utilidad Neta del Ejercicio		6001	660.857,20
Aumentos del Capital Social		6002	-0-
Incrementos de Superavit de Capital		6003	6'942.250,86
Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)		6004	-0-
Otros		6005	-0-
MENOS:			-0-
Pérdida del ejercicio		6006	-0-
Disminución del Capital		6007	-0-
Dividendos en efectivo		6008	-0-
Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital		6009	-0-
Otros		6010	-0-
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO			17'178.171,16

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		4'977.997,87
Utilidad del ejercicio	7001	660.857,20
Mas:		-0-
Depreciación y Amortización	7002	904.512,19
Venta de Activos Fijos e Inversiones permanentes	7003	-0-
Incremento de pasivos a largo plazo	7004	-0-
Aumento de capital social con nuevos recursos	7005	-0-
Emisión de obligaciones	7006	-0-
Otros:	7007	3'412.628,48
Menos:		-0-
Ingresos por participación en utilidades de subsidiarias	7008	-0-
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		-0-
Dividendos	7201	-0-
Compra de activos fijos	7202	-0-
Compra de inversiones permanentes	7203	-0-
Disminución pasivos a largo plazo	7204	-0-
Incrementos de activos intangibles y diferidos	7205	-0-
Reducción del capital social en efectivo	7206	-0-
Pérdidas del ejercicio	7207	-0-
Otros	7208	-0-
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)		4'977.997,87
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO :		12'702.779,17
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		17'680.777,04
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		4'977.997,87

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto, completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de _____ de _____ de 19__

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

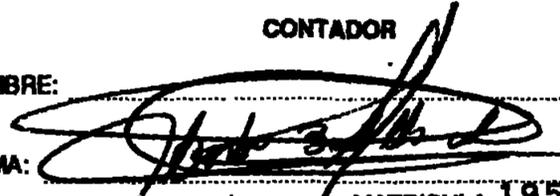
NOMBRE: _____

FIRMA: 

C.I. _____

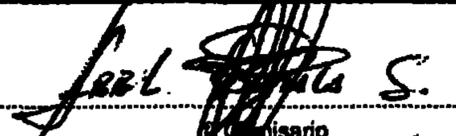
CONTADOR

NOMBRE: _____

FIRMA: 

C.I. _____ MATRICULA: 19544

He (mos) revisado 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.



Comisario

Comisario

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES**

INFORME GERENTE

INFORME COMISARIO

INFORME AUDITORIA EXTERNA

FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____

Nº de Anexos _____