



**REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS**



AÑO: 1992

<b>RAZON O DENOMINACION SOCIAL</b> INMOBILIARIA PIVESA S.A.			<b>No. DE EXPEDIENTE</b> 9545-78	
<b>CIUDAD</b> GUAYAQUIL	<b>CALLE</b> CALLEJON PEDRO MENENDEZ	<b>NUMERO</b> 104	<b>TELEFONO</b> 352470	

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LA COMPAÑIA				
ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO	
Presidente	ECON. PEDRO ZEVALLOS NAVARRO	0904146461	Km. 165 VIA DAULE	
Vicepresidente				
Gerente(s)	SR. LUIS VELASCO VITERI	1300640446	LOS CEIBOS AV. PRINCIPAL	
Apoderado(s)				
COMISARIOS	SR. ABEL TOMALA SANTOS	0909110884	LA 12 y 1a D	
Principal				
Suplente				
AUDITOR EXTERNO	R.N.A.E.			

**A. ESTADO DE SITUACION**

1. ACTIVO			CODIGO CUENTA	En Suces
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja - bancos			1101	15.000,00
Inversiones financieras temporales			1102	--
Cuentas y documentos por cobrar clientes			1103	5'956.950,00
Menos: Provisión para incobrables			1104	24.469,86
Inventario materia prima			1105	--
Inventario productos en proceso			1106	--
Inventario suministros y materiales			1107	--
Inventario productos terminados y mercaderías en tránsito			1108	--
Mercaderías en tránsito			1109	--
Menos: Provisión para baja de inventarios			1110	--
Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores			1111	--
Anticipos a proveedores			1112	--
Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			1113	1'146.800,47
Repuestos, herramientas y accesorios			1114	--
Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)			1115	59'175.406,71
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>66'269.687,32</b>
<b>1.2 ACTIVO FIJO</b>	Valor reexpresado	Depreciación acumulada		
Terrenos, edificios e instalaciones	12'792.373,76	3'986.717,71	1201	8'805.656,05
Mejoras en locales arrendados	--	--	1202	--
Construcciones en curso	--		1203	--
Maq. y equipo en montaje o tránsito	--		1204	--
Maquinaria y equipo	7'371.086,80	1'980.305,71	1205	5'390.781,09
Muebles, enseres y equipo de oficina	5'711.202,66	1'304.388,63	1206	4'406.814,03
Vehículos	--	--	1207	--
Otros activos fijos (Adjuntar detalle)	--	--	1208	--
<b>1.3 ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Cuentas y documentos por cobrar L.P.			1301	--
Inversiones a largo plazo			1302	--
Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)			1303	--
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>	Valor reexpresado	Amortización acumulada		
Gastos de organización y constitución	202.810,87	125.959,77	1321	76.851,10
Gastos de invest. exploración y otros	--	--	1322	--
Intangibles	--	--	1323	--
Otros activos diferidos	--	--	1324	--
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>18'680.102,27</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>				<b>84'949.789,59</b>

2. PASIVO		CODIGO CUENTA	En Suces
<b>2.1 PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores		2101	--
Anticipos de clientes		2102	--
Obligaciones por pagar		2103	2'819.873,72
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	--
Participación de trabajadores en utilidades de la compañía		2105	--
Gastos por pagar		2106	--
Obligaciones IESS e impuestos		2107	881.821,81
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	--
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	--
Préstamos de la casa matriz		2110	--
Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)		2111	50'637.339,17
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>54'339.034,70</b>
<b>2.2. PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar		2201	--
Obligaciones por pagar		2202	--
Préstamos de accionistas o socios		2203	14'780.000,00
Préstamos de la casa matriz		2204	--
Obligaciones emitidas		2205	--
Otros (Adjuntar detalle)		2206	--
<b>2.3 PASIVO DIFERIDO</b>			
Utilidades por realizar		2301	--
Otros (Adjuntar detalle)		2302	--
<b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>14'780.000,00</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>			<b>69'119.034,70</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>			
<b>3.1 CAPITAL</b>			
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	2'010.000,00
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	--
Aportes de socios o accionistas para capitalizaciones futuras		3103	--
Menos: Capital suscrito no pagado		3104	--
Menos: Acciones propias adquiridas		3105	--
<b>3.2 RESERVAS</b>			
Reserva legal		3201	524.956,00
Reservas facultativas		3202	5'409.434,74
Otras reservas		3203	--
<b>3.3 SUPERAVITS</b>			
Reserva por revalorización del patrimonio		3301	9'958.736,56
Reexpresión monetaria diferida		3302	4'838.884,91
Otros (Adjuntar detalle)		3303	--
<b>3.4 RESULTADOS</b>			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	--
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	--
Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio		3403	(6'911.257,2)
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>			<b>15'830.751,89</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			<b>84'949.789,59</b>

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

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PÉRDIDAS)		CODIGO CUENTA	En Sucres
<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			
En el país		5001	258'586.390,00
En el exterior		5002	--
Menos: devoluciones y descuentos en ventas		5003	97.750,00
<b>VENTAS NETAS</b>			<b>258'488.640,00</b>
<b>51. COSTO DE VENTAS (Bienes no producidos por la compañía)</b>			
Inventario Inicial		5101	--
Compras de productos terminados en el país		5102	233'894.151,00
Compras de productos terminados en el exterior		5103	--
Menos: Inventario final		5104	--
<b>52. COSTO DE VENTAS (Bienes producidos por la compañía)</b>			
Inventario Inicial de materias primas		5201	--
Compras de materias primas en el país		5202	--
Compras de materias primas en el exterior		5203	--
Menos: inventario final de materias primas		5204	--
Mano de obra directa		5205	--
Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica		5206	--
Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica		5207	--
Mano de obra indirecta		5208	--
Suministros y materiales		5209	--
Seguros de inventarios, maquinarias, equipos y edificios de fábrica		5210	--
Aportes IESS y beneficios sociales		5211	--
Mantenimiento y reparaciones		5212	--
Impuestos a la producción y otros		5213	--
Energía, agua, teléfono		5214	--
Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)		5215	--
Inventario Inicial de productos en proceso		5216	--
Menos: Inventario final de productos en proceso		5217	--
Inventario Inicial de productos terminados		5218	--
Menos: Inventario final de productos terminados		5219	--
<b>UTILIDAD BRUTA</b>			<b>24'594.489,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			
Sueldos y salarios no incluidos en el costo		5301	--
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores		5302	--
Comisiones a empleados y particulares		5303	--
Publicidad y propaganda		5304	--
Depreciación bienes del departamento de ventas		5305	--
Otros (Adjuntar detalle)		5306	--
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			
Sueldos y salarios		5401	6'289.800,00
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores		5402	2'479.354,97
Agua, luz, teléfono, télex, fax		5403	7'722.273,00
Impuestos prediales, contribuciones y otros		5404	989.012,56
Cuentas incobrables y baja de inventarios		5405	--
Depreciación de bienes, área administrativa		5406	1'290.913,32
Amort. de intang. y diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio)		5407	15.370,32
Amortización de pérdidas por diferencia de cambio		5408	--
Otros (Adjuntar detalle)		5409	11'405.037,03
<b>UTILIDAD O (PÉRDIDA) EN OPERACION</b>			<b>1'402.727,80</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			
Intereses y comisiones		5501	27'577.759,38
Otros gastos financieros		5502	--
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Intereses por inversiones temporales y de largo plazo		5601	--
Ganancia en inversiones temporales y de largo plazo		5602	--
Ganancia en venta de activos fijos		5603	--
Dividendos en efectivo		5604	--
Ganancias por diferencia de cambio		5605	--
Otros (Adjuntar detalle)		5606	19'263.774,56
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			
Pérdidas en venta de activos		5701	--
Pérdidas en diferencia de cambio		5702	--
Otros gastos (Adjuntar detalle)		5703	--
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes del 15 o/o trabajadores e impuesto a la renta</b>			<b>(6'911.257,12)</b>
Participación de los trabajadores (15 o/o)		5801	--
Impuesto a la renta		5802	--
<b>UTILIDAD NETA</b>			<b>--</b>

**MOVIMIENTO FINANCIERO DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)**

Del 01 de Enero de 1992..... al 31 de Diciembre..... de 1992...

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS</b>			
10.0 Materia prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20.0 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	258'586.390		258'586.390,00
30.2 Donaciones recibidas			
<b>40 COBROS POR TECNOLOGIA</b>			
40.1 Patentes y marcas			
40.2 Asistencia técnica			
40.3 Otros			

PERSONAL OCUPADO					
NACIONALIDAD	DIRECTIVOS	ADMINISTRATIVOS	TECNICOS	OBREROS	
				Permanentes	Ocasionales
Ecuatoriana	1	2		1	
Extranjera					

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

<p align="center"><b>REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO</b></p> <p>Nombre: <u>LUIS VELASCO VITERI</u></p> <p>Firma: <u>[Firma]</u></p> <p>C.I. <u>1700640446</u></p>	<p align="center"><b>CONTADOR</b></p> <p>Nombre: <u>ING CARLOS SANTIAGO B.</u></p> <p>Firma: <u>[Firma]</u></p> <p>C.I. <u>19544</u> Matrícula: <u>19544</u></p>
<p align="center"><b>SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS REGISTRO DE SOCIEDADES</b></p> <p><input type="radio"/> INFORME DEL GERENTE</p> <p><input type="radio"/> INFORME DEL COMISARIO</p> <p><input type="radio"/> INFORME AUDITORIA EXTERNA</p> <p><input type="radio"/> IMPUESTO ESPECIAL A LOS ACTIVOS DE LA EMPRESA</p>	<p align="center"><b>FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)</b></p> <p>Recibido hoy día ..... de ..... de 19 .....</p> <p>No. de anéxos .....</p>

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS