

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO:  
**INMOBILIARIA VERA GUTIERREZ S.A.**

SIGLAS: **INVEGUSA** R.U.C. **0990374198001** No. DE EXPEDIENTE: **9610-79**

PRINCIPAL	CIUDAD: <b>GUAYAQUIL</b>	CALLE Y No.: <b>CEDROS # 214</b>	TELEFONO: <b>-X-</b>	CASILLA: <b>848</b>	CABLE:
SUCURSALES					

Período del balance **10. ENERO** 86. Del ..... de ..... de 19 ..... Al ..... de **DICIEMBRE** 86. Fecha de vencimiento: ..... Plazo duración:

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

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

**1.- ADMINISTRADORES**

Presidente  
Vicepresidente  
Gerente(s)

**NOMBRES**

**Dr. Fausto Vera Gutiérrez**

**C.I. o PASAPORTE**

**0902605567**

**NACIONALIDAD**

**Ecuatoriana**

Directores o vocales principales

**Sr. Jacinto Vera González**

**0900388190**

**Ecuatoriana**

Directores o vocales suplentes

**2. COMISARIOS**

Principal  
Suplente

**NOMBRES**

**Sr. César Hidalgo Vera**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**3. COMITE DE VIGILANCIA**

**NOMBRES**

**César Hidalgo Vera**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

**DIRECCION Y TELEFONO**

**10. DE Agosto # 935 (519923)**

**CONSELJO DE VIGILANCIA**

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101 Caja bancos moneda nacional			304.780,47
1102 Caja bancos moneda extranjera			
1103 Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bulos, cédulas, acciones, etc.)			
1104 Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bulos, cédulas, acciones, etc.)			
1105 Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional			
1106 Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera			
1107 Menos: Provisión cuentas y documentos dudosa cobranza (clientes)			
1108 Inventario materia prima			
1109 Inventario productos en proceso			
1110 Inventario suministros y materiales			
1111 Inventario productos terminados y/o mercaderías en almacén			
1112 Semovientes para la venta			
1113 Sementeras de ciclo corto			
1114 Terrenos y otros inmuebles para la venta			
1115 Obras en ejecución			
1116 Mercaderías en tránsito			
1117 Menos: Provisión baja de inventarios			
1118 Ingresos acumulados por cobrar			
1119 Depósitos previos			
1120 Préstamos y anticipos a trabajadores			
1121 Préstamos a compañías relacionadas			
1122 Préstamos a accionistas o socios y administradores			
1123 Anticipos a proveedores moneda nacional			
1124 Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1125 Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			
1126 Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			
1127 Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas			
1128 Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>304.780,47</b>
12. ACTIVO FIJO	Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201 Terrenos y mejoras			
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso			
1204 Edificios e instalaciones	<b>1.980.000,00</b>	<b>237.600,00</b>	<b>1.742.400,00</b>
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales arrendados			
1214 Semovientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos (Adjuntar detalle)			
<b>REVALORIZACIONES</b>	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220 Revalorización de terrenos			
1222 Revalorización de edificios			
1224 Revalorización de maquinaria y equipo			
1226 Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)			
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301 Cuentas y documentos por cobrar clientes			
1302 Préstamos a trabajadores			
1303 Préstamos a compañías relacionadas			
1304 Préstamos a accionistas o socios y administradores			
1305 Inversiones financieras largo plazo moneda nacional (acciones y otros títulos)			
1306 Inversiones financieras largo plazo moneda extranjera (acciones y otros títulos)			
14. ACTIVO INTANGIBLE	Valor de Adquisición	Amort. acumulada	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros (Adjuntar detalle)			
15. ACTIVO DIFERIDO	Valor inicial	Amort. acumulada	
1501 Gastos de organización			
1503 Gastos de investigación y desarrollo			
1505 Pérdidas por diferencia de cambio			
1507 Comisión de riesgo cambiario			
1509 Desc. en venta de obligac. de propia emisión			
1511 Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)			
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601 Inversión previsiones para jubilación patronal			
1602 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603 Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>1.744.400,00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>2.053.574,47</b>

**2. PASIVO****21. PASIVO CORRIENTE**

- 2101 Proveedores moneda nacional  
 2102 Proveedores moneda extranjera  
 2103 Anticipos de clientes  
 2104 Instituciones bancarias moneda nacional  
 2105 Instituciones bancarias moneda extranjera  
 2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional  
 2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera  
 2108 Dividendos por pagar a accionistas o socios  
 2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía (15 o/o)  
 2110 Impuesto a la renta por pagar  
 2111 Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).  
 2112 Intereses vencidos y no pagados  
 2113 Impuestos retenidos por pagar  
 2114 Aportes al IESS por pagar  
 2115 Parte corriente del pasivo a largo plazo moneda nacional  
 2116 Parte corriente del pasivo a largo plazo moneda extranjera  
 2117 Parte corriente créditos de estabilización  
 2118 Parte corriente comisión de riesgo cambiario  
 2119 Parte corriente provisión jubilación patronal  
 2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios y compañías relacionadas  
 2121 Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo  
 2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)

**TOTAL PASIVO CORRIENTE****-X-****22. PASIVO NO CORRIENTE**

- 2201 Cuentas y documentos por pagar moneda nacional  
 2202 Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera  
 2203 Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas  
 2204 Créditos de estabilización  
 2205 Comisión de riesgo cambiario  
 2206 Cuentas acreedoras casa matriz  
 2207 Impuestos diferidos por pagar  
 2208 Arrendamiento financiero por pagar  
 2209 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura  
 2210 Obligaciones emitidas (Art. 243 de la Ley de Compañías)  
 2211 Menos: Obligaciones no colocadas  
 2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal  
 2213 Otros (Adjuntar detalle)

**23. PASIVO DIFERIDO**

- 2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos  
 2302 Prima en venta de obligaciones emitidas  
 2303 Otros (Adjuntar detalle)

**TOTAL PASIVO NO CORRIENTE****-X-****TOTAL PASIVO****3. PATRIMONIO NETO****31. CAPITAL SOCIAL**

- 3101 Acciones o aportaciones (compañías nacionales)  
 3102 Capital asignado a sucursales extranjeras  
 3103 Menos: Capital suscrito no pagado  
 3104 Menos: Acciones propias adquiridas

**2.080.000,00****32. RESERVAS**

- 3201 Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)  
 3202 Otras reservas

**1.283,22****33. SUPERAVIT**

- 3301 Revalorización de terrenos  
 3302 Revalorización de otros activos fijos  
 3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit

**34. RESULTADOS**

- 3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores  
 3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores  
 3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio

**(69.552,51)****41.843,76****TOTAL PATRIMONIO NETO****2.053. 574,47****TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO****2.053. 574,47****OBLIGACIONES CONTINGENTES****4. CUENTAS DE ORDEN****40. DEUDORAS**

- 4001 Avales otorgados  
 4002 Otras garantías otorgadas

**41. ACREDITADORAS**

- 4101 Responsabilidades por avales otorgados  
 4102 Responsabilidades por otras garantías

## ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del .. 10 .. de .. ENERO ..... al .. 31 .. de DICIEMBRE .. de 198 6 ..

<b>50. VENTAS BRUTAS ALQUILERES GANADOS</b>	<b>264.000,00</b>
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>264.000,00</b>
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)</b>	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras productos terminados en el país	
5103 Más: Compras productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>	
5201 Inventario inicial materias primas	
5202 Más: Compras materias primas en el país	
5203 Más: Compras materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios fábrica	
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Fuerza motriz, agua, teléfono	
5215 Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	
5216 Inventario inicial de productos en proceso	
5217 Menos: Inventario final de productos en proceso	
5218 Inventario inicial de productos terminados	
5219 Menos: Inventario final de productos terminados	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>264.000,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>	
5301 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	<b>108.304,21</b>
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluidos en costos)	<b>83.152,03</b>
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)	
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	<b>29.700,00</b>
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	<b>1.000,00</b>
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	<b>41.843,76</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501 Intereses y comisiones	
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	
5601 Intereses por inversiones temporales y a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)	
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancia en venta de activos fijos o inversiones temporales y de largo plazo	
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>	
5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>	<b>41.843,76</b>
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	
5802 Impuesto a la renta	<b>8.368,75</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>33.475,01</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 y que fue aprobado por la Junta General.

JACINTO VERA GONZALEZ

El Contador ..... LUIS A. TUBON A. .... No. Reg. 0.9960

El Gerente (Representante Legal) .....

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.

## A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO <b>INMOBILIARIA VERA GUTIERREZ S.A. (INVEGUSA)</b>	C.I.I.U	No. EXPEDIENTE <b>9610-79</b>
--	---------	----------------------------------

TRANSACTIONS DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)

Del 1º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1986

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
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			

## PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

## PROGRAMA ANUAL DE INVERSIÓN

¿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

Presupuesto: \_\_\_\_\_ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión 

Racionalización

