

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA VICTORIA XIMENA S.A.		Siglas: VICXI	R.U.C. 0990378290001	No. Expediente: 9745-79
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. ORELLANA 211	Teléfono: 300688	Casilla: Cable:
SUCURSALES				

Período del Balance:
De: **1** de **ENERO** de 19**84**; Al **31** de **DICIEMBRE** de 19**84**

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	DR. GUILLERMO CASTRO	0903993970	ECUATORIANO
Vicepresidente			
Gerente (s)	THALIA VIVAR CORTEZ	0901013169	"
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	FELIX VALAREZO G	ALBORADA V-ETAPA	
Suplente		MZ. 5 IA LOTE # 4	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **THALIA VIVAR CORTEZ** Nacionalidad: _____
 Cargo (s) **GERENTE**
 Fecha de nombramiento _____ Período: **5 Años**
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **INMOBILIARIA**

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: **ROBERTO TORRES RODRIGUEZ** Nacionalidad: **ECUATORIANO**
 Nombres y apellidos (persona natural) _____
 DIRECCION: **MAPASINGUE AV. 2da. 324 Y CALLE 2da.**

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: **CONSTRUCCION** No. **R-141**
 TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI NO
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO

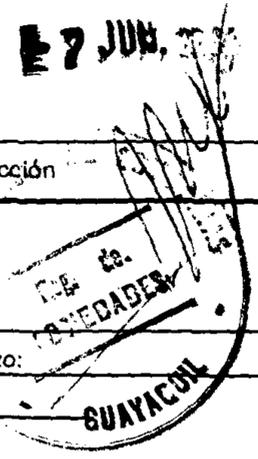
Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

Folios útiles.- CERTIFICADO

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



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

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		34.810,27
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
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		6.888,00
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			41.698,27
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras	359.200,00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones	1.436.800,00	129.312,00
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)		
		Valor de Revaluó	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos	161.620,00	
1222	Revalorización de edificios	646.480,00	58.189,20
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)		
			359.200,00
			1.307.488,00
			161.620,00
			588.290,80
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	137.873,20	68.936,60
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)		
			68.936,60
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			2.485.535,40
TOTAL DEL ACTIVO			2.527.233,67

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	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar Y BENEFICIOS SOCIALES	38,740,00
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	12,097,80
2117	Acreedores diversos	19,360,60
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		70,198,40
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	32,842,92
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	XXXXXXXXXXXX ACREEDORES VARIOS	35,733,00
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		68,575,92
TOTAL PASIVO		138,774,32
3. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	1,800,000,00
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	161,620,00
3202	Revalorización de XXXXXXXXXXXX INMUEBLE	597,988,00
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	5,883,00
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva XXXXXX ESPECIAL	20,911,16
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	(94,668,50)
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(103,274,31)
TOTAL PATRIMONIO NETO		2,388,459,35
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2,527,233,67

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1984

50. VENTAS BRUTAS			300.000,00
5001 En el país		300.000,00	
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			300.000,00
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			403.274,31
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		194.118,10	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		32.839,32	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)		47.249,78	
5404 Amortización de intangibles y diferidos		13.787,32	
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		62.592,75	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías		2.677,84	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		31.249,20	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5409 Otros		18.760,00	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			(103.274,31)
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			
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			
5701 Pérdida en venta de activos			
5702 Pérdidas por diferencia de Cambios			
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)			
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:			(103.274,31)
15d/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
5801 UTILIDAD NETA			

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.

[Firma]
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

[Firma]
EL CONTADOR
Reg No. 17.929

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.

[Firma]
Comisario

GUIL, ABRIL 25 DE 1985
Lugar y fecha

Comisario

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : INMOBILIARIA VICTORIA XIMENA S.A	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 9745-79
--	-------------	----------------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		2.491.733,66
6001 Capital social	1.800.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal		
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	759.608,00	
6007 Utilidades retenidas	50.461,29	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	118.335,63	
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:		(103.274,31)
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	(103.274,31)	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		2.388.459,35

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	5.883,00	
Otras reservas	20.911,16	
Dividendos		
Amortización de pérdidas	23.667,13	
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año	5.883,00	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	5.883,00	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	759.608,00	
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.	759.608,00	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		113.612,44
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación	31.249,20	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	13.787,32	
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		45.036,52
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	68.575,92	
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.		
TOTAL OTRAS FUENTES		68.575,92
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		(103.274,31)
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	(103.274,31)	
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		10.338,13
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(28.500,13)	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	(38.838,26)	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	10.338,13	



15 JUN 1985

105

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO

C.I.I.U.

No. EXPEDIENTE

INMOBILIARIA VICTORIA XIMENA S.A.**9745-79****TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)**

PERIODO: De _____ a _____ de 198

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			

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 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