

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1981 156

Denominación de la compañía según su estatuto:		Signas:	R.U.C.	No. Expediente:
INMOBILIARIA AZUAY S.A.			0990378088001	478529
PRINCIPAL	Ciudad:	Calle y No.	Teléfono:	Casilla:
	GUAYAQUIL	9 DE OCTUBRE 729	312555	534
SUCURSALES				
Período del Balance:				
De 10 de FEBRERO de 1981. Al 31 de DICIEMBRE de 1981.				
NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)				
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES		No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ALFREDO CZARNINSKI SEIDMANN		09-03240331	ECUATORIANA
Vicepresidente				
Gerente (s)	JOHNNY CZARNINSKI BAIER		09-00087206	ECUATORIANA
Directores o vocales principales				
Directores o vocales suplentes				
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	ECON. VERA VERA MONTA			
Suplente				
3. COMITE DE VIGILANCIA				
DATOS DE LOS REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)				
Nombre (s)	JOHNNY CZARNINSKI BAIER		Nacionalidad: ECUATORIANA	
Cargo (s)	GERENTE			
Fecha de nombramiento			Período:	
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA				
ADQUISICION Y BENEFICIO DE BIENES RAICES				
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:				
ECON. VICTORIANO IBARRA QUIROZ				
Nombres y apellidos (persona natural)				
DIRECCION: G. Y BOGOTA # 800				
Tiene Auditoria Externa SI ☐ NO ☐				
Nombre o denominación				
OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)				
La Compañía está amparada por:				
LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐ Clasificación: Plazo:				
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. Fecha No.				
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 19 a las EL SECRETARIO				
de la con anexos constantes en:				
Folios útiles: CERTIFICO.				

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		579,794,97
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes ATRIENDOS POR COBRAR		1'500,000,00
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión 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)		444,985,23
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			2'524,780,20
12. ACTIVO FIJO			
1201	Terrenos y mejoras	Valor de adquisición	Deprec. acumulada
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	29'167,007,88	113,840,00
1205	Maquinaria y equipo		
1206	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
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		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)		
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			
1401	Patentes y marcas	Valor de adquisición	Amort. acumulada
1403	Otros (adjuntar detalle)		
15. PAGOS DIFERIDOS			
1501	Gastos de organización y reorganización	Valor inicial	Amort. acumulada
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)	694,861,75	---
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			29'748,029,63
TOTAL DEL ACTIVO			32'272,809,83

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

155

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :		C. I. I. U.	Nº. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA JACAL S.A.		0990378088001	
6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO			
60. PATRIMONIO INICIAL:			881.703,30
6001 Capital social	600,000,00		
6002 Menos: Acciones propias adquiridas			
6003 Menos: Capital suscrito no pagado			
6004 Reserva Legal			
6005 Otras Reservas			
6006 Superávit de capital			
6007 Utilidades retenidas	81,703,30		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas			
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:			1.716,31
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	1.716,31		
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			683.419,61
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:			
Reserva Legal	12.489,80		
Otras reservas	69.213,50		
Dividendos			
Amortización de pérdidas			
Utilidades retenidas			
RESERVA LEGAL:			
Reserva inicial	-----		
Más: Asignación del año	12.489,80		
Menos: Utilización en el año			
Saldo final	12.489,80		
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:			
Superávit por revalorización inicial			
Más: Revalorización de activos del período			
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas			
Saldo final			
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA			
A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:			2'689.459,20
71 Utilidad neta del ejercicio	1.716,31		
Más:			
7002 Cargos por depreciación	-----		
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			1.716,31
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO			
7101 Venta de Activos fijos			
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	2'687.742,89		
7103 Aumento de capital social			
7104 Incremento del superávit de capital			
7105 Incremento de aportes para capitalización			
7106 Otros.			
TOTAL OTRAS FUENTES			2'687.742,89
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO			800.577,75
7201 Dividendos pagados			
7202 Compra de activos fijos	105.716,00		
7203 Compra de inversiones permanentes			
7204 Disminución de pasivo a largo plazo			
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	694.861,75		
7206 Ajustes a períodos anteriores			
7207 Pérdida del ejercicio			
7208 Otros			
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)			1'888.981,45
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		2'373.416,04	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		484.534,59	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO			1'888.981,45

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA MIZAL S.A.		

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

PERIODO: De ENERO 1o. a 31 de DICIEMBRE de 1981

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	1*200.000,00	-----	1*200.000,00
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 ☐

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 150/o para trabajadores	19,128,26
2112 Impuesto a la Renta por pagar	24,973,86
2113 Sueldos acumulados por pagar	
2114 Intereses acumulados por pagar	
2115 Impuestos retenidos por pagar	107,262,04
2116 Seguro Social por pagar	
2117 Acreedores diversos	
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	151,364,16
22. PASIVOS NO CORRIENTES	
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202 Acreedores hipotecarios y prendarios	12,182,953,08
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)	19,255,172,98
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	31,438,026,06
TOTAL PASIVO	31,589,390,22
3. PATRIMONIO NETO	
CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales	600,000,00
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	
3202 Revalorización de otros activos fijos	
3203 Donaciones y subsidios recibidos	
3204 Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS	
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	12,489,80
3302 Reserva estatutaria	
3303 Reserva facultativa	69,213,50
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1,716,31
TOTAL PATRIMONIO NETO	683,419,61
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	32,272,809,83

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 19 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1981

50. VENTAS BRUTAS	ARRENDOS GANADOS		1'200,000,00	1'200,000,00
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				
53. GASTOS DE VENTAS				
5301 Sueldos y salarios (No incluidos 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				161,317,98
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)				
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)				
5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)				
5404 Amortización de intangibles y diferidos				
5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)			161,317,98	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías				
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo				
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios				
5409 Otros				
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION				1'038,682,02
55. GASTOS FINANCIEROS				1'057,400,00
5501 Intereses, comisiones			1'057,400,00	
5502 Otros gastos financieros				
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO				(18,717,98)
56. INGRESOS NO OPERACIONALES				21,341,66
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			21,341,66	
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:				2,623,68
15o/o para trabajadores			393,55	
Impuesto a la Renta			513,82	
5801 UTILIDAD NETA				1.716,31

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR

Reg No. 11249

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.

Comisario

Quayaquil, Sept/30/1985

Lugar y fecha