

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA CORTEZ S. A.		Siglas:	R.U.C. 0990380643001	No. Expediente: 9835 - 78	
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. BAQUERIZO MORENO N.- 505	Teléfono: 300679	Casilla: 8497	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: 2 de ENERO de 1984.; Al 31 de DICIEMBRE de 1984....

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	CORTEZ GUEVARA ROSA MARIA	09-00204413	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	ESPINOZA MONGE JULIO NESTOR	09-00694068	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	TRAVERSO CALDERON TEREZA	ZARUMA N.- 127 TEL. 304824	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	NESTOR JULIO ESPINOZA MONGE	Nacionalidad:	ECUATORIANA
Cargo (s)			
Fecha de nombramiento	JULIO 17 DE 1979	Período:	5 años
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA			
COMPRA- VENTA Y ADMINISTRACION DE BIENES			

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR	
Nombre (s)	JORGE FRIAS BAYAS
Cargo (s) o Designación (es)	
Nacionalidad	ECUATORIANA
Carnet de domiciliación No.	

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE
INMOBILIARIA CORTEZ S. A.

Denominación de la persona jurídica:	JORGE FRIAS BAYAS	Nacionalidad	ECUATORIANA
Nombres y apellidos (persona natural)		DIRECCION:	NOGUCHI N.- 635

Tiene Auditoría Externa	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
-------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Nombre o denominación	Dirección
-----------------------	-----------

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:			
LEY DE FOMENTO:	Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuaria <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.		Fecha	
AFILIACION A LA CAMARA DE:		No.	
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	

Recibido hoy día	de 19	a las	EL SECRETARIO
------------------	-------	-------	---------------

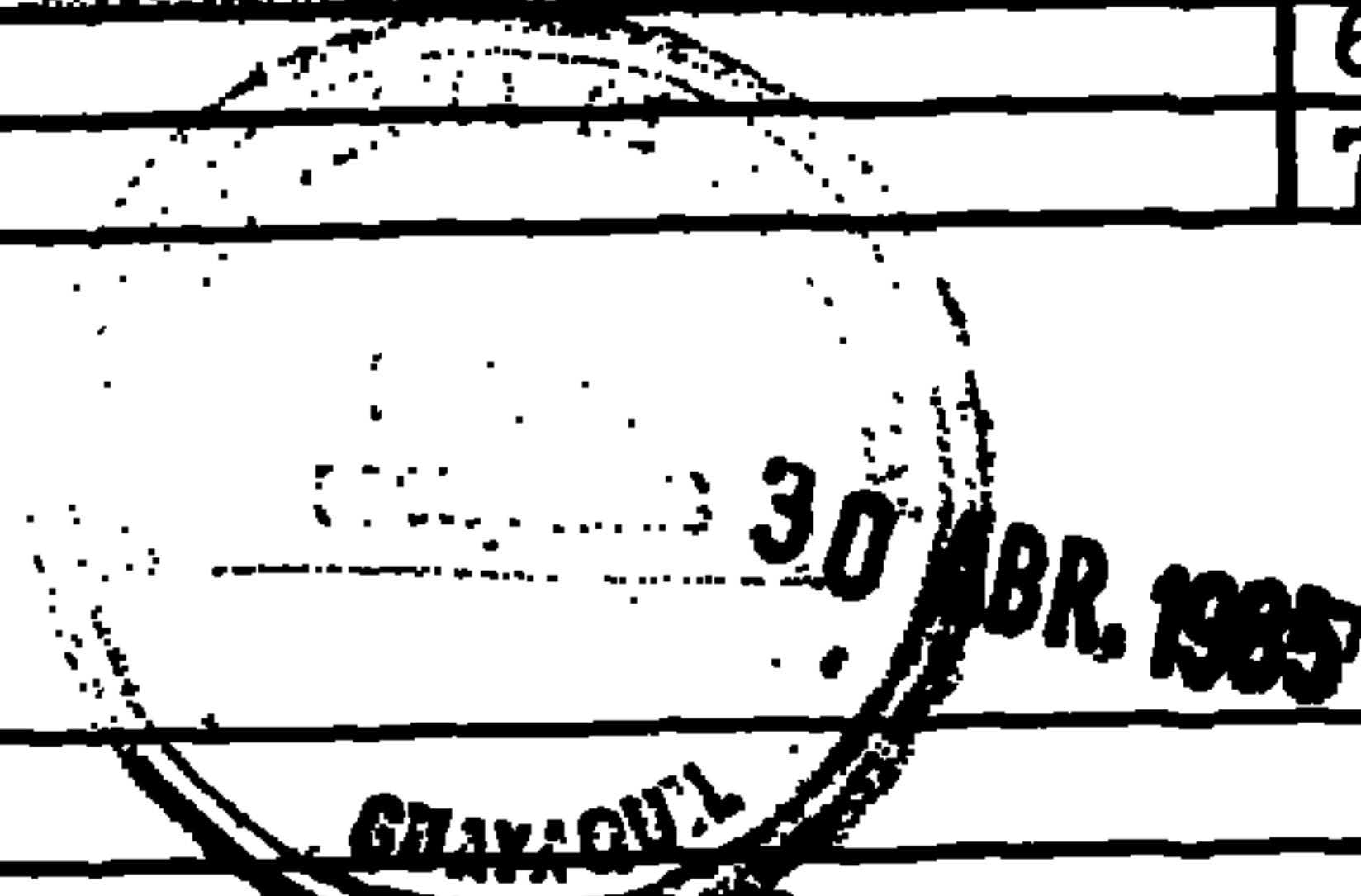
de la	con	anexos constantes en:
-------	-----	-----------------------

Fojas útiles.- CERTIFICO.

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

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				204.054,18
1101	Caja y Bancos			
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			
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				204.054,18
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			21.000,00
1204	Edificios e Instalaciones	3.166.752,00	47.355,96	3.119.396,04
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	12.930,00	7.738,00	5.192,00
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	804.862		804.862,00
1222	Revalorización de edificios	2.963.434	36.218,79	2.927.215,21
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	11.969,92	6.186,30	5.383,62
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	22.132,42	9.225,22	12.907,20
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	50.406,80	30.244,08	20.162,72
1503	Gastos de investigación y desarrollo CONSTIT	31.172,80	18.703,68	12.469,12
1505	Pagos anticipados a largo plazo IMP. RTA	452,00		452,00
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)			
1508	Comisión de riesgo cambiario			
1509	Otros (adjuntar detalle) DEP. GARANTIAS	500,00		500,00
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602	Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				6.929.939,91
TOTAL DEL ACTIVO				7.133.004,09

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		
2114 Intereses acumulados por pagar		
2115 Impuestos retenidos por pagar		
2116 Seguro Social por pagar		
2117 Acreedores diversos		232.804,15
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		232.804,15
22. 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		275.648,55
2206 Depósitos por cuentas en participación		
2207 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		95.248,97
2208 Préstamos de la casa matriz		
2209 Préstamos de compañías relacionadas		
2210 Arrendamiento financiero por pagar		
2211 Otros (adjuntar detalle)		
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		370.897,52
TOTAL PASIVO		603.701,67
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales		2.720.000,00
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) SUPERAVITL POR REVALORIZAC. ACTIVOS		3.789.283,62
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		1.775,41
3302 Reserva estatutaria		14.566,24
3303 Reserva facultativa OTRAS RESERVAS		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		4.667,15
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		
TOTAL PATRIMONIO NETO		6.530.292,42
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		7.133.994,09



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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del2.... deENERO.....al31 de DICIEMBRE de 198 4.....

60. VENTAS BRUTAS			540.000,00
5001 En el país	ARRIENDOS	540.000,00	
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
VENTAS NETAS			
61. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			
5101 Inventario inicial			
5102 Compras			
5103 Menos: Inventario final			
62. 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			540.000,00
63. 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			
64. GASTOS ADMINISTRATIVOS			535.332,80
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	GUARDIANCIAS	34.023,00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	MANT.	251.658,00	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)		59.255,57	
5404 Amortización de intangibles y diferidos		8.157,96	
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		117.384,83	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías		3.898,23	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		77.569,55	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5409 Otros		3.387,71	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			4.667,15
65. GASTOS FINANCIEROS			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			
66. 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			
67. 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:			4.667,15
15o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
6801 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 correcto y completo.

por INMOBILIARIA CORTEZ, S.A.
EL GERENTE REPRESENTANTE LEGALEL CONTADOR
REG. N.º 9762

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.

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA CORTEZ S. A.		9835-75

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

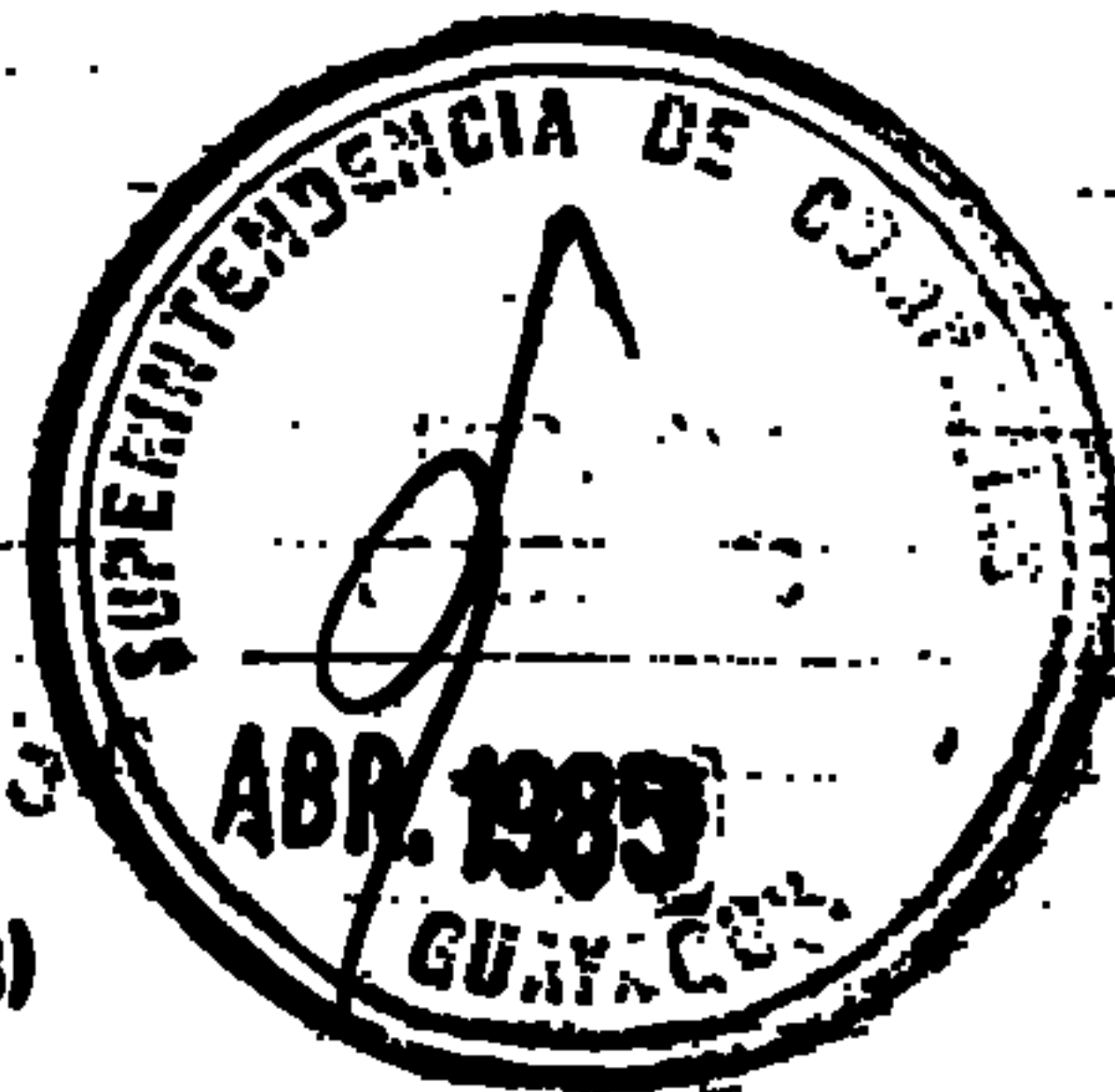
60. PATRIMONIO INICIAL:		6'530.292,42
6001 Capital social	2'720.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	1.775,41	
6005 Otras Reservas	14.566,24	
6006 Superávit de capital	3'789.283,62	
6007 Utilidades retenidas	4.667,15	
6008 Menos: 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. SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	4.667,15	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores	-0-	
6402 Menos: impuestos glosas fiscales	-0-	
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		6'530.292,42

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	1.069,09	
Otras reservas	8.209,29	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	537,40	
Más: Asignación del año	531,69	
Menos: Utilización en el año	-0-	
Saldo final	1.069,09	
SUPERAUIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	556.716,16	
Más: Revalorización de activos del período	2'997.536,39	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	-0-	
Saldo final.	3'554.252,55	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		
7001 Utilidad neta del ejercicio	4.667,15	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	352.343,86	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	48.947,70	
7004 Pérdida en venta de activos	-0-	
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias	-0-	
7006 Utilidad en venta de activos	-0-	
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		108.758,81
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos	-0-	
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	-0-	
7103 Aumento de capital social	-0-	
7104 Incremento del superávit de capital	-0-	
7105 Incremento de aportes para capitalización	-0-	
7106 Otros.	-0-	
TOTAL OTRAS FUENTES		-0-
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		
7201 Dividendos pagados	-0-	
7202 Compra de activos fijos	-0-	
7203 Compra de inversiones permanentes	-0-	
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	-0-	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	-0-	
7206 Ajustes a períodos anteriores	-0-	
7207 Pérdida del ejercicio	-0-	
7208 Otros	-0-	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		108758,81
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA CORTEZ S. A.		9835 - 78

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De 2 ENERO a 31 de DICIEMBRE 1984

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	21.000,00		21.000,00
20.2 Otros			
30. VENTAS ARRIENDOS	540.000,00		540.000,00
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.-	5				
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿Tiene Proyectos de Inversión para el Próximo Año?	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>	Racionalización <input type="checkbox"/>	Reposición <input type="checkbox"/>