

**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.	No. Expediente:
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. BAQUERIZO MORENO N.º 505	Teléfono: 300679	Casilla: 8497
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	TRAVESO CALDERON TEREZA	ZARUMA N.º 127	TEL. 304824
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

**DATOS DE (S) 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	Nacionalidad ECUATORIANA
Cargo (s) o Designación (es) DIRECCION	Carnet de domiciliación No.

Denominación de la persona jurídica: INMOBILIARIA CORTEZ S. A.	
JORGE FRIAS BAYAS	ECUATORIANA
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
	NOGUCHI N.º 635
DIRECCION:	

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

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

<b>OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)</b>				
La Compañía está amparada por:	Industria <input type="checkbox"/>	Agropecuario <input type="checkbox"/>	Térrestre <input type="checkbox"/>	Otra <input type="checkbox"/>
LEY DE FOMENTO: •				Clasificación: _____
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____				Plazo: _____
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: FERNANDO NUÑEZ LUQUE	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>		

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

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

Folios útiles.- CERTIFICO. _____	
----------------------------------	--

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 198...4

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101 Caja y Bancos			204.054,18
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 Semicontables 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)			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			204.054,18
<b>12. ACTIVO FIJO</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	
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	7.733,00	5.192,00
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales arrendados			
1214 Semicontables			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de Revalorización</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	
1220 Revalorización de terrenos	304.832		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
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
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)			
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros (adjuntar detalle)			
<b>15. PAGOS DIFERIDOS</b>	<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
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 (Déc. 1384)			
1508 Comisión de riesgo cambiario			
1509 Otros (adjuntar detalle) DEP. GARANTIAS	500,00		500,00
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602 Otros (adjuntar detalle)			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			6'929.939,91
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			7'133.004,00

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
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	
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	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		232.804,15
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
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)	
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
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)	
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		370.897,52
<b>TOTAL PASIVO</b>		603.701,67
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
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	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	<b>SUPERAVIT POR REVALORIZAC. ACTIVOS</b>
		3.789.283,62
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	1.775,41
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	<b>OTRAS RESERVAS</b>
		14.566,24
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	4.667,15
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		6.530.292,42
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		7.133.994,09

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>40. DEUDORAS</b>	
4001	Avalos otorgados
4002	Mercaderías en consignación
4003	Documentos al cobro
<b>41. ACTAS DE PAGOS</b>	
4101	Responsabilidades por avales otorgados
4102	Consignaciones recibidas
4103	Cobro de documentos
4104	Responsabilidades por otras garantías

GRANADA

30 ABR. 1985

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Correspondiente al período del ....2.... de .....ENERO..... al 31 de DICIEMBRE 4 de 198.....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		<b>540.000,00</b>
5001 En el país	<b>ARRIENDOS</b>	<b>540.000,00</b>
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>		
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>		
5101 Inventario inicial		
5102 Compras		
5103 Menos: Inventario final		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>		
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		
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>540.000,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		
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		
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>535.332,80</b>
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	<b>CLERICANTITAS</b>	<b>34.023,00</b>
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	<b>MANT</b>	<b>251.658,00</b>
5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)		<b>59.255,57</b>
5404 Amortización de intangibles y diferidos		<b>8.157,96</b>
5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)		<b>117.784,83</b>
5406 Contribución Superintendencia de Compañías		<b>3.898,23</b>
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		<b>77.569,55</b>
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409 Otros		<b>3.387,71</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		<b>4.667,15</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
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		
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
5701 Pérdida en venta de activos		
5702 Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>		<b>4.667,15</b>
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
<b>5801 UTILIDAD NETA</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 verdadero, correcto y completo.

por **INMOBILIARIA CORTE**  
EL GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL

EL CONTADOR

9762

Hemos revisado los estados financieros y de Resultados, y 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.

## SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.

C. I. I. U.

No. EXPEDIENTE

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 PERIOD		
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:		
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-	
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		<b>6'530.292,42</b>

## DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	1.069,09
Otras reservas	8.209,29
Dividendos	
Amortización de pérdidas	
Utilidades retenidas	
<b>RESERVA LEGAL:</b>	
Reserva inicial	537,40
Más: Asignación del año	531,69
Menos: Utilización en el año	-0-
Saldo final	1.069,09
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>	
Superávit por revalorización inicial	556.716,16
Más: Revalorización de activos del período	21997.536,39
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	35.843,86,04
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 parte, en utilidad, de subsidiarias	-0-
7006 Utilidad en venta de activos	-0-
<b>TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES</b>	
<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>	

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	-0P-
7106 Otros.	-0-

**TOTAL OTRAS FUENTES**

## 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 PERIOD****MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIOD** INDO NUÑEZ LUGO**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	
<b>10. COMPRAS</b>			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica	21.000,00		21.000,00
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS ARRIENDOS</b>	540.000,00		540.000,00
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA</b>			
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 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