

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001.

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

| | | | | |
|--|-----------------------------|---|------------------------------|--|
| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA CORTEZ S. A. | | SIGLAS: | RUC: 0990380643001 | No. DE EXPEDIENTE: 9835 - 78 |
| PRINCIPAL | CIUDAD: Guayaquil | CALLE y No.: B. Moreno N° 505 | TELEFONO: 300679 | CASILLA: 8497 |
| SUCURSALES | | | | |

Período del balance Del 1.º de **Enero** de 19**86**. Al 31.º de **Diciembre** de 19**86**. Fecha de vencimiento: Plazo duración:

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

| 1.- ADMINISTRADORES | NOMBRES | C.I. o PASAPORTE | NACIONALIDAD |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Presidente | CORTEZ GUEVARA ROSA Ma. | 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 | CARMEN CORTEZ VIDALCIS | 6 de Marzo 1.803 | |
| Suplente | | | |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | |

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

Nombre(s) **Julio N. Espinoza Monge** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
 Cargo(s) **Gerente**
 Fecha de nombramiento: **17 de Julio 1.979** Período: **5 años**
 ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA:

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: _____
JORGE H. FRIAS BAYAS **ECUATORIANA**
 Nombres y apellidos (persona natural) Nacionalidad
 DIRECCION: **Noguchi N° 633 y Huanacavilca**

Tiene Auditoría Externa SI NO

Nombre o denominación _____ Nacionalidad _____

Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación Costo de reposición

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La compañía está amparada por:
 LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuaria Turística Otras Clasificación _____
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____
 AFILIACION A LA CAMARA DE: _____
 TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.: SI NO PUBLICO BALANCES (Resolución No. 43085)
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES SI NO (Adjuntar Copia)

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____
 de la _____ con _____ anexos constantes en: _____ fojas útiles. CERTIFICO: _____



30 Abril 1987

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31. DE Diciembre.... DE 1986...)

| 1. ACTIVO | | | | |
|---|---|-----------------------------|--------------------------|----------------------|
| 11. CORRIENTE | | | | |
| 1101 | Caja bancos moneda nacional | 157.762,32 | | |
| 1102 | Caja bancos moneda extranjera | | | |
| 1103 | Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.) | | | |
| 1104 | Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, 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 | 4.002.830,89 | | |
| 1116 | Mercaderías en tránsito | | | |
| 1117 | Menos: Provisión baja de inventarios | | | |
| 1118 | Ingresos acumulados por cobrar | | | |
| 1119 | Depósitos previos | 21.500,00 | | |
| 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 | 16.809,88 | | |
| 1127 | Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas | | | |
| 1128 | Otros activos corrientes (Adjuntar detalle) | | | |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 4.198.903,09 | | |
| 12. ACTIVO FIJO | | | | |
| | Valor de Adquisición | Deprec. acumulada | | |
| 1201 | Terrenos y mejoras | 844.207,53 | 844.207,53 | |
| 1202 | Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito | | | |
| 1203 | Construcciones en curso | | | |
| 1204 | Edificios e instalaciones | 2.556.622,57 | 191.450,19 | 2.365.172,38 |
| 1206 | Maquinaria y equipo | | | |
| 1208 | Muebles y enseres | 12.980,00 | 10.384,00 | 2.596,00 |
| 1210 | Vehículos | | | |
| 1212 | Mejoras en locales arrendados | | | |
| 1214 | Semovientes | | | |
| 1216 | Plantaciones | | | |
| 1218 | Otros activos fijos (Adjuntar detalle) | | | |
| | REVALORIZACIONES | Valor de reavalúo | Deprec. acumulada | |
| 1220 | Revalorización de terrenos | 1.724.171,96 | | 1.724.171,96 |
| 1222 | Revalorización de edificios | 5.799.444,85 | 166.944,26 | 5.632.500,59 |
| 1224 | Revalorización de maquinaria y equipo M y E | 42.228,73 | 31.579,80 | 10.648,93 |
| 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 | 81.579,60 | 65.263,68 | 16.315,92 |
| 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) | | | |
| 16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | | | | |
| 1601 | Inversión previsiones para jubilación patronal | | | |
| 1602 | Propiedades y otros activos fijos no utilizados | | | |
| 1603 | Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle) | | | |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | | | 10.595.613,31 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | | | 14.794.516,40 |

| 2. PASIVO | | |
|---|---|----------------------|
| 21. PASIVO CORRIENTE | | |
| 2101 | Proveedores moneda nacional | 160.842,00 |
| 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 | 4.605.479,44 |
| 2121 | Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo | |
| 2122 | Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle) | |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 4.766.321,44 |
| 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 | 95.248,97 |
| 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 | | 95.248,97 |
| TOTAL PASIVO | | 4.861.570,41 |
| 3. PATRIMONIO NETO | | |
| 31. CAPITAL SOCIAL | | |
| 3101 | Acciones o aportaciones (compañías nacionales) | 2.720.000,00 |
| 3102 | Capital asignado a sucursales extranjeras | |
| 3103 | Menos: Capital suscrito no pagado | |
| 3104 | Menos: Acciones propias adquiridas | |
| 32. RESERVAS | | |
| 3201 | Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías) | 8.480,33 |
| 3202 | Otras reservas | 62.801,41 |
| 33. SUPERAVIT | | |
| 3301 | Revalorización de terrenos | |
| 3302 | Revalorización de otros activos fijos | |
| 3303 | Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit | 7.498.913,42 |
| 34. RESULTADOS | | |
| 3401 | Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores | |
| 3402 | Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores | |
| 3403 | Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | (357.249,17) |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 9.932.945,99 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 14.794.516,40 |

OBLIGACIONES CONTINGENTES

4. CUENTAS DE ORDEN

40. DEUDORAS

- 4001 Avaes otorgados
- 4002 Otras garantías otorgadas

41. ACREEDORAS

- 4101 Responsabilidades por avales otorgados
- 4102 Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

respondiente al período del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 1986....

| | |
|---|----------------|
| VENTAS BRUTAS | 327.500,00 |
| 5001 En el país | |
| 5002 En el exterior | |
| 5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas | |
| 5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos | |
| VENTAS NETAS | 327.500,00 |
| 51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía) | |
| 5101 Inventario inicial | |
| 5102 Compras productos terminados en el país | |
| 5103 Más: Compras productos terminados en el exterior | |
| 5104 Menos: Inventario final | |
| 52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía) | |
| 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 | |
| UTILIDAD BRUTA | 327.500,00 |
| 53. GASTOS DE VENTAS | |
| 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) | |
| 54. GASTOS ADMINISTRATIVOS | |
| 5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos) | |
| 5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o) | |
| 5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluidos en costos) | 360.827,66 |
| 5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos) | 234.024,02 |
| 5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios | |
| 5406 Depreciación bienes, área administrativa | 81.739,53 |
| 5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.) | 8.157,96 |
| 5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario | |
| 5409 Otros (Adjuntar detalle) | |
| UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION | (-) 357.249,17 |
| 55. GASTOS FINANCIEROS | |
| 5501 Intereses y comisiones | |
| 5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario | |
| 5503 Otros gastos financieros | |
| 56. INGRESOS NO OPERACIONALES | |
| 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) | |
| 57. GASTOS NO OPERACIONALES | |
| 5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo | |
| 5702 Pérdidas por diferencia de cambio | |
| 5703 Otros gastos (Adjuntar detalle) | |
| 58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de: | (-) 357.249,17 |
| 5801 Participación trabajadores (15 o/o) | |
| 5802 Impuesto a la renta | |
| 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 y que fue aprobado por la Junta General.

El Gerente (Representante Legal) [Firma] El Contador [Firma] No. Reg. 9762..

Hemos revisado los estados financieros y de resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión respaldan 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]

A N E X O

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

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

Del 19. de Enero.....al 31. de Diciembre. de 19.86.

| CONCEPTO | PROCEDENCIA | | TOTAL |
|---------------------------------|-------------|------------|-------|
| | NACIONAL | EXTRANJERA | |
| 10 COMPRAS | | - 0 - | - 0 - |
| 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 | | | - 0 - |

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/. 10'000.000,00

Maquinaria y Equipo: S/. _____

Financiamiento: Recursos Propios : _____ o/o Prestados: 100 o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión Racionalización Reposición