

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.984

Denominación de la compañía según su estatuto: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.		Siglas: ZEMAN	R.U.C. 00990394059001	No. Expediente: 9895-79	
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Av. Las Monjas 517 y 5ta.	Teléfono: 387403	Casilla: 224 Urdesa	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:

De: **1º** de **Enero** de 19 **84**; Al **31** de **Diciemb.** de 19 **84**....

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Maria M. Mancheno de Zevallos	09-0260781	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s) General	Ing. Enrique Zevallos M.	09-05299939	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	C.P. Jorge Delgado Castro	Sauces Uno Telef. 272264	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **Ing. Enrique Zevallos Mancheno** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
Cargo (s) **Gerente Gneral**
Fecha de nombramiento **Noviembre 15 de 1.981** Período: **Cinco años**
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA
Construcción y Administración de Inmuebles

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

PRESENTANTE (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. Guillermo Carvajal P.** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
Nombres y apellidos (persona natural) DIRECCION: **Seis de Marzo # 226**

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

AFILIACION A LA CAMARA DE: No.

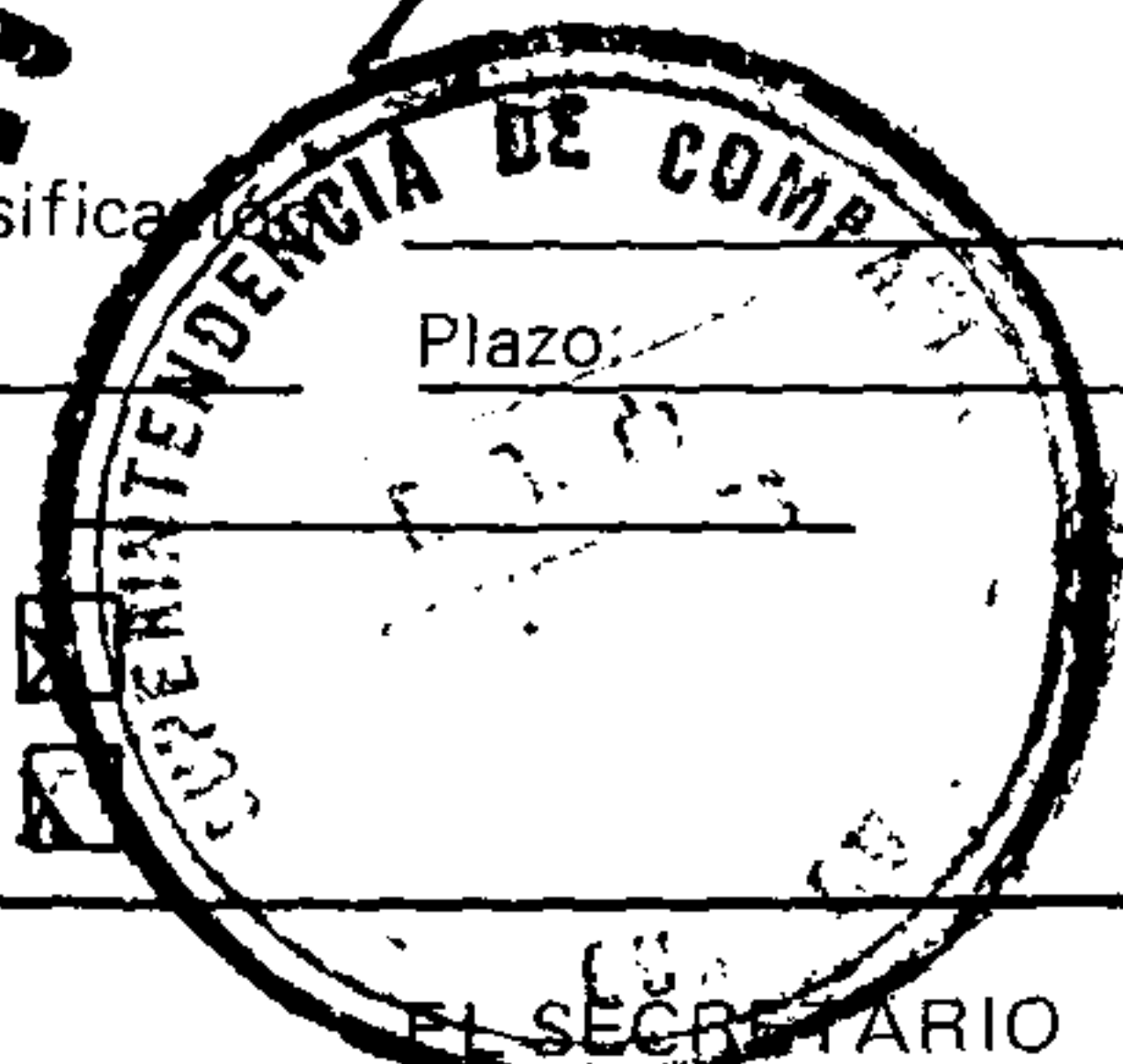
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI ☐ NO ☒

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☒

Recibido hoy día de de 19 a las

de la con anexos constantes en:

Fojas útiles.- CERTIFICO.



1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			\$ 4.457,53
1101 Caja y Bancos			" 1'386.717,65
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			" 153.123,64
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			\$ 1'544.298,82
12. ACTIVO FIJO	Valor de adquisición	Deprec. acumulada	\$ 1'030.000,00
1201 Terrenos y mejoras			
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso	\$ 500.000,00	\$ 29.664,18	" 470.335,82
1204 Edificios e Instalaciones	" 48.666,17	" 19.466,44	" 29.199,73
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)			
REVALORIZACIONES	Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	
1220 Revalorización de terrenos			
1222 Revalorización de edificios			
1224 Revalorización de maquinaria y equipo	\$ 80.669,86	\$ 28.308,26	" 52.361,60
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			" 6'840.462,46
1303 Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			
1304 Bonos, obligaciones, cédulas			
1305 Acciones o participaciones en compañías relacionadas			" 249.480,00
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			
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 (adiuntar detalle)			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602 Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			\$ 8'671.839,61
TOTAL DEL ACTIVO			\$ 10'216.138,43

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	\$/ 310.000,00
	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	" 1'001.429,39
	2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$/ 1'311.429,39
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	
	2206 Depósitos por cuentas en participación	
	2207 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
	2208 Préstamos de la casa matriz	\$/ 6'093.074,15
	2209 Préstamos de compañías relacionadas	" 951.426,96
	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		\$/ 7'044.501,11
TOTAL PASIVO		\$/ 8'355.930,50
31.	3. PATRIMONIO NETO	
	CAPITAL SOCIAL	
	3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales	
	3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	\$/ 2'000.000,00
	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	" 38.871,28
	3203 Donaciones y subsidios recibidos	
	3204 Otros (adjuntar detalle)	
33.	RESERVAS	
	3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	" 35.085,64
	3302 Reserva estatutaria	
	3303 Reserva facultativa	
34.	RESULTADOS	
	3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	(" 273.697,34)
	3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	" 39.948,35
TOTAL PATRIMONIO NETO		\$/ 1'860.207,93
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		\$/ 10'216.138,43

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avals otorgados	4101 Responsabilidades por avales 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 1984

50.	VENTAS BRUTAS INGRESOS CONTRATO PAVIMENTACION		\$/ 1.386.717,65
	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: Costo de Operación		(1.440.742,07)
	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		(S/ 54.024,42)
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		(S/ 591.461,69)
	5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	\$/ 195.067,48	
	5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	" 123.702,61	
	5403 Aqua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	" 32.364,82	
	5404 Amortización de intangibles y diferidos		
	5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		
	5406 Contribución Superintendencia de Compañías	" 20.000,00	
	5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	" 18.876,29	
	5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
	5409 Otros	" 201.450,49	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		(S/ 645.486,11)
55.	GASTOS FINANCIEROS		4.538,03
	5501 Intereses, comisiones	" 4.538,03	
	5502 Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		(S/ 650.024,14)
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES		" 711.701,39
	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	\$/ 711.701,39	
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:		\$/ 61.677,25
	15o/o para trabajadores	\$/ 9.251,59	
	Impuesto a la Renta	" 12.477,31	
5801	UTILIDAD NETA		\$/ 39.948,35

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.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMANCA

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

Enrique Zevallos M.

EL CONTADOR

Reg No. 3441

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.

Guayaquil, Abril 1.986

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DEINOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.		9895-79

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		\$1'762.799,60
6001 Capital social	\$2'000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	35.085,64	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	232.266,94	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	(504.552,98)	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		98.819,63
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	\$ 39.948,35	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período	58.871,28	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		(1.411,30)
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		\$1'860.207,93
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
(+) Asignación del año		
(-) Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAUIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del período	\$ 58.871,28	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		\$ 82.034,52
7001 Utilidad neta del ejercicio	\$ 39.948,35	
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	42.086,17	
7003 Cargos por amortización de intangibles		
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES		
71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		\$4'401.135,56
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo	\$4'342.264,28	
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital	58.871,28	
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros		
TOTAL OTRAS FUENTES		\$4'483.170,08
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		\$3'279.707,25
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores	\$ 1.411,30	
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros	\$3'278.295,97	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)		\$1'203.462,71
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 542.869,43	
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	660.593,38	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		\$1'203.462,71

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.		9895-79

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De Enero 1º a 31 de Diciembre de 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			
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.-				\$ 195.067,00	
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/o Participación S/.				\$ 9.251,30	

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 ☐