

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA "ENCASA" C.LTDA.		SIGLAS:	R.U.C. 0790043987001	No. EXPEDIENTE 922619-73
PRINCIPAL	CIUDAD: MACHALA	CALLE Y No.:	TELEFONO: 920.436	CASILLA:
		BOLIVAR 603 y GUAYAS		CABLE:
SUCURSALES				
Período del Balance: Del: 2 de ENERO de 19 85 ; Al 31 de ENERO de 19 85				Fecha de Vencimiento Plazo:
NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)				
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES		C.I o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ROSITA ENCALADA DE RIQUETTE		09044861069	Ecuatoriana
Vicepresidente				
Gerente (s)	HILDA SANMARTIN DE GARZON		07001523107	Ecuatoriana
Directores o vocales principales				
Directores o vocales suplentes				
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	NINETH GONZALEZ DE NEIRA		Juan Montalvo y Pichincha	
Suplente	JOSE VERRU			
3. COMITE DE VIGILANCIA				
DATOS DEL (O) DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)				
Nombre (s) HILDA SANMARTIN DE GARZON		Nacionalidad: Ecuatoriana		
Cargo (s) GERENTE				
Fecha de nombramiento: Enero 1985		Período:		
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:				
ARRIENDO DE DEPARTAMENTOS Y LOCALES				
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: LUIS W. GARDENAS C.		Nacionalidad: Ecuatoriana		
Nombres y apellidos (persona natural)		DIRECCION: Boyacá 417 E/ -Junta y Tarqui		
Tiene Auditoría Externa		SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		
Nombre o denominación		Nacionalidad		
Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado:		Devaluación <input type="checkbox"/> Costo de reposición <input type="checkbox"/>		
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"/>
				Otra <input type="checkbox"/>
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____		Fecha: _____		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:		SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____				EL SECRETARIO
de la _____ con _____ anexos constantes en: _____				
fojas útiles.-CERTIFICO: _____				

COPIA PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

28 MAR 1985
 Manuel María
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			\$ 825.099.71
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		282.500.00
1104	Documentos por cobrar clientes		823.400.00
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosas cobranza		
1107	Inventario materia prima		
1108	Inventario productos en proceso		
1109	Inventario productos terminados		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventarios mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para la venta		
1113	Sementeras de ciclo corto		
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles		
1115	Obras en ejecución		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		2.310.00
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1.933.309.71
12. ACTIVO FIJO		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y Mejoras	342.190.00	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	207.069.00	
1204	Edificios e Instalaciones	11.127.000.00	1.302.145.00
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	85.195.00	64.318.52
1210	Vehículos	900.000.00	600.000.00
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)		
	REVALORIZACIONES	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	238.262.56	170.817.41
1226	Revalorización otros activos fijos (adj. det.)	2.517.006.05	1.616.961.77
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		
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas moneda nacional		
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas moneda extranjera		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)	933.066.39	186.613.27
15. ACTIVOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada
1501	Gastos de organización y reorganización		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional		
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.		
1507	Pérdidas por diferencia de cambio		
1508	Comisión de riesgo cambiario		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)		
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			12.208.933.03
TOTAL DEL ACTIVO			14.142.242.74

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO INMOBILIARIA ENCASA CIA, LTDA.	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE 22.619.-73
--	----------	------------------------------

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

PERIODO: De 2 a 31 de DIC de 1985

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS --ARRENDAMIENTOS			2.174.250.00
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			2.174.250.00
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 --ARRENDAMIENTO	2.174.250.00		

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.- 5	\$ 365.000.00	185.400.00			
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/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

28 ABR. 1986
 D. Natalia S. García
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes Arrendatarios Gtias.	48.500.00
2104	Bancos privados moneda nacional	1'217.877.68
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	15 o/o para trabajadores	4.174.92
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	13.945.60
2117	Acreedores diversos	154.337.71
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	9'483.872.13
TOTAL PASIVO CORRIENTE		10'922.708.04
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	
2203	Documentos por pagar moneda extranjera	
2204	Impuestos diferidos por pagar	
2205	Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales	
2206	Préstamos de accionistas o socios	
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)	
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		
TOTAL PASIVO		
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	400.000.00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVITS		
3201	Revalorización de terrenos	205.074.00
3202	Revalorización de otros activos fijos	1'811.914.34
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	80.000.00
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	1'326.100.29
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	23.657.94
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	608.184.94
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	19.026.93
TOTAL PATRIMONIO NETO		3'219.534.70
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		14'142.242.74

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ...2... de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1985

50. VENTAS BRUTAS		2'174.250.00
5001 En el país ARRENDAMIENTOS.	2'174.250.00	
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, equipos y edif. fábrica		
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		2'174.250.00
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		2'193.276.93
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	550.400.00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	194.793.48	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)	62.005.34	
5404 Amortización de intangibles y diferidos	186.613.27	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)	206.196.39	
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	667.917.85	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408 Otros $104.677.26 + 132.541.60 + 88.531.74$	325.350.60	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION	PERDIDA	19.026.93--
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO	PERDIDA	19.026.93--
56. 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		
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:	PERDIDA	19.026.93--
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
5801 UTILIDAD NETA	PERDIDA	19.026.93--

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.

[Firma]
GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

LUIS W. CARDENAS C
EL CONTADOR, Reg. No. 1.089

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.

Machala Abril 25, 1986

Comisario

Lugar y fecha

LUIS W. CARDENAS C.