

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REPUBLICA DEL ECUADOR

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.		Siglas:	NO. DE INSCRIPCIÓN 09 PROJE. 7 0 0 4 0 0 0 1	No. Expediente: 2462-46
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. ° G. Avilés # 217	Teléfono (M. O. U. S. A.) 81	Cable:
SUCURSALES			1805	
Período del Balance: De: 1 de Enero de 19... 82 ; Al: 31 de Diciembre de 19... 82 .				

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Sr. LUIS D. ENCALADA MORA	000122516	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Sr. Dr. MIGUEL ENCALADA MORA	0900526799	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Ab. CARLOS VOTTO ZAMBRANO	Centenario Sur	
Suplente	Ing. RODOLFO ARAMBULO		
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **Dr. MIGUEL ENCALADA MORA** Nacionalidad: **Ecuatoriana**

Cargo(s) **GERENTE**

Fecha de nombramiento **Marzo 17 de 1.978** Período: **5 años**

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA
Predios Urbanos

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: **HAYDEE B. DE PANCHANA**

Nombres y apellidos (persona natural) **HAYDEE B. DE PANCHANA** Nacionalidad **Ecuatoriana**

DIRECCION: **V.M. Rendón # 712**

Tiene Auditoría Externa SI NO

Nombre o denominación _____

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra Clasificación _____

ACUERDO INTERMINISTERIAL No.: _____ Fecha: _____ Plazo: _____

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: _____

EL SECRETARIO
HAYDEE B. DE PANCHANA

Bojas útiles.- CERTIFICO.

TEMPER PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE Diciembre DE 1982

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		2'772.520,29
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		1'331.400,==
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos Provisión 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 para la venta		
1115	Obras en ejecución, oficinas, urbanizaciones para la venta		
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		1'634.800,02
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			5'738.720,31
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		
1204	Edificios e Instalaciones	44'854.168,09	6'683.977,31
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	1'327.228,46	197.372,34
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos (adjuntar detalle)	5.600,==	560,==
			5.040,==
		Valor de Reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Otras revalorizaciones (adjuntar detalle)		
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		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pagos anticipados a largo plazo		
1507	Diferencias de cambio (Decreto 1384)		
1509	Otros (adjuntar detalle)		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			39.305.086,90
TOTAL DEL ACTIVO			45'043.807,21

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	95.361,35
2113	Sueldos acumulados por pagar	133.701,==
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		229.062,35
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	29'091.332,88
2206	Depósitos por cuentas en participación	
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)	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		29'091.332,88
TOTAL PASIVO		29'091.332,88
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		3'500.000,00
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
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)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	5'597.734,96
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	1'811.112,12
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	3'422.812,40
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1'391.752,50
TOTAL PATRIMONIO NETO		15'723.411,98
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		45'043.807,21

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. CUDORAS	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
4004 Otras garantías	4104 Responsabilidades por otras garantías

60. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO						
Conceptos	Capital	Reserva Legal	Res. Facultat.	Superav. de Cap.	Util. no Distrib.	TOTAL
001 Saldo iniciales del año	3'500.00,==	5'597.734,96	1.811.112,12		3'422.812,40	
002 Asignaciones Res. legal						
003 Asignaciones especiales						
004 Div. pagados en el país						
005 Remesas de Util. al ext.						
006 Aumentos de Capital por: Reserv. Util. aport. en efectivo o espec.						
007 Glosas fiscales						
008 Utilidad neta del año	901.438,12					
009 Otros						
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	4'401.438,12	5'597.734,96	1.811.112,12		3'422.812,40	15'723.411,98

ESTADO DE RESULTADOS

Correspondiente al período del ...1... de Enero..... al 31... de Diciembre..... de 198...2...

50. VENTAS BRUTAS		7'884.020,50
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 Inventario final (menos)		
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 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		
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 15o/o trabajadores)		
5306 Otros		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		6'492.268,==
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	7'284.995,74	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)	762.589,95	
5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)	850.295,50	
5404 Amortización de intangibles y diferidos		
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	221.209,26	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías	94.684,20	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	672.812,52	
5408 Gastos por cuentas de dudoso cobro e inventarios		
5409 Otros	2'605.680,83	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		1'391.752,50
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
5602 Certificados de abono tributario (CATS)		
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 Pérdida en cambios		
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)		
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:	1'391.752,50	
15o/o para trabajadores	208.762,87	
Impuesto a la Renta	281.551,51	
5801 UTILIDAD NETA		901.438,12

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.

INMOBILIARIA ENCALADA MORA C. A.
 Dr. Miguel Encalada M.
 EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

W. Briones de Larrea
 EL CONTADOR
 Reg. No. 5353

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.

Comisario

Guayaquil Mayo 13 de 1.983

Lugar y fecha

Comisario

[Signature]

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

NR. DE INSCRIPCIÓN
0490070040001

CIU N° EXPEDIENTE
Inmobiliaria
ENCALADA MORA C. A.

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS
INMOBILIARIA ENCALADA MORA C. A.

1. TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(en sucres)

Marechón 1805
GUAYACÁN

PERIODO: De 1 Enero a 31 de Diciembre de 1982

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 N°	2	5		15	
Remuneración S/.	1'284.995,74				
Extranjera N°					
Remuneración S/.					
15% Participación S/.	208.762,88				

PROGRAMA ANUAL DE INVERSION

¿Tiene Proyectos de Inversión para el Próximo Año?

SI NO 13 1983

Monto de la Inversión Programada:

S/. _____

Construcciones

S/. _____

Maquinaria y equipo

S/. _____

Financiamiento: Recursos propios _____ %

Prestados _____ %

La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Reposición