

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

No. DE INSCRIPCION 0990070040001
Inmobiliaria ENCALADA MORA C. A. AÑO 1983 Malecón 185 GUAYAQUIL
R.U.S. 0990070040001
Nº. Expediente: 2462-46

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.		Siglas:	R.U.S. 0990070040001	Nº. Expediente: 2462-46
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. G.AVILES # 217	Teléfono: -----	Casilla: 5181
SUCURSALES				

Período del Balance: De: 1º de ENERO de 19 83; Al 31 de DICIEMBRE de 19 83

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)			
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	CL. PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	SR. LUIS ENCALADA MORA	00122516	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	DR. MIGUEL ENCALADA MORA	0900526799	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	ABG. CARLOS COTTO ZAMBRANO	URDESA CENTRAL	
Suplente	ING. RODOLFO ARAMBULO MORAN	CENTENARIO SUR	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)
 Nombre (s) DR. MIGUEL ENCALADA MORA Nacionalidad: ECUATORIANA
 Cargo (s) GERENTE
 Fecha de nombramiento 18/MARZO DE 1983 Período: Cinco 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: ASTECONT CIA LTD
 Nombres y apellidos (persona natural) _____ Nacionalidad ECUATORIANA
 DIRECCION: BAQUERIZO MORENO # 910

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: _____ 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 27 JUL. 1984 de _____ de la _____ con _____ anexos constantes en _____
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
 Reg. de Sociedades
 FRANKLIN ARTETA SANDOVAL

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL ...31... DE DICIEMBRE.....DE 198 3....

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		4.564.517,96
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		895.338,00
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		524.206,80
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			5.984.062,76
12. ACTIVO FIJO			
		Valor de adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras	11.213.542,03	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	33.640.626,06	7.188.586,70
1206	Maquinaria y equipo INSTALACION	690.683,80	55.441,31
1208	Muebles y enseres	1.327.228,46	330.049,19
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
		Valor de Reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos	11.999.657,97	
1222	Revalorización de edificios	28.387.656,24	7.159.891,03
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	336.855,06	19.427,90
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	1.033.965,92	232.350,99
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	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)		
1508	Comisión de riesgo cambiario		
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			73.644.468,42

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	994.356,94
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	353.413,22
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	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.347.770,16
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	27.178.879,21
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		27.178.879,21
TOTAL PASIVO		28.526.649,37
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	3.500.000,00
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	11.999.657,97
3202	Revalorización de otros activos fijos	22.466.451,39
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	5.716.033,93
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	1.994.251,27
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	3.422.812,40
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	2.002.674,85
TOTAL PATRIMONIO NETO		51.101.881,81
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		79.628.531,18

4. CUENTAS DE ORDEN			
40. DEUDORAS		41. ACREEDORAS	
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación	4102	Consignaciones recibidas

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1° de ENERO DE 1983 al 31 de DICIEMBRE de 1983

50. VENTAS BRUTAS			9.387.700,00
5001	En el país EXPLOTACION EDIFICIO	9.387.700,00	
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS			9.387.700,00
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: 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			7.031.611,93
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	1.507.000,00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)	640.422,22	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)	758.469,99	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	1.014.080,82	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	1.310.248,00	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	45.043,81	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	811.811,64	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	944.535,45	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			2.356.088,07
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			
5601	Intereses por inversiones (bqns, 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:		2.356.088,07	
15o/o para trabajadores		353.413,22	
Impuesto a la Renta			
5801	UTILIDAD NETA		2.002.674,85

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.

INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.
Dr. Miguel Encalada Mora
 EL GERENTE (FRENTE LEGAL)
GERENTE

[Firma]
 EL CONTADOR
 Reg. No. 15.098.

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.