

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

No. DE INSCRIPCIÓN 985
0990070040001
Inscripción No. 000070001
TELEFONO MORACIA
Moración 1,805
GUAYAQUIL

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A		SIG. No. R.O.C.	No. EXPEDIENTE 2462-46
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: GARCIA AVILES # 217	CABLE:
SUCURSALES			

Período del Balance: Del: 1.º de **ENERO** de 19 **85**; Al: 31.º de **DICIEMBRE** 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	Ci o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	SR. LUIS ENCALADA MORA	09-00122516	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	DR. MIGUEL ENCALADA MORA	09-00526799	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	ARG. CARLOS COSTO ZAMBRANO	URDESA CENTRAL	
Suplente	ING. RODOLFO CRAMBULO MORAN	CENTENARIO SUR	
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:	18/ marzo de 1.985	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 LTDA**

PILAR CRUZ DE ALVEAR **ECUATORIANA**

Nombres y apellidos (persona natural) _____ Nacionalidad _____

DIRECCION: **BAQUERIZO MORENO # 910 y JUNIN**

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 Agropecuario Turístico Otra

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____

AFILIACION A LA CAMARA DE: _____

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 _____

_____ con _____ anexos constantes en: _____

útiles.-CERTIFICO.



1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		7'044.223,06
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		328.100,00
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa 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		
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		732.494,52
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			8'104.817,58
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	56'864.464,04	
1204	Edificios e instalaciones	33'640.626,06	8'126.459,38
1206	Maquinaria y equipo INSTALACION	690.683,80	193.578,07
1208	Muebles y enseres	1'215.744,72	416.798,04
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)		
		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos	11'999.657,97	
1222	Revalorización de edificios	28'387.656,24	7'818.650,44
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	2'573.166,41	709.487,39
1226	Revalorización otros activos fijos (adj.det.)	1'112.421,90	218.364,86
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)		
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			130'214.604,99
TOTAL DEL ACTIVO			138'319.422,57

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	87'070.221,10
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	1'015.000,00
2111	15 o/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	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		88'085.221,10
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	3'500.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVITS		
3201	Revalorización de terrenos	11'999.657,97
3202	Revalorización de otros activos fijos	24'610.766,29
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	6'132.880,93
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	2'217.530,29
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	2'407.812,40
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(634.446,41)
TOTAL PATRIMONIO NETO		50'234.201,47
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		138'319.422,57

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	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

Correspondiente al período del ...1.º... de ...ENERO..... al ...31. de ...DICIEMBRE... de 1985.....

50. VENTAS BRUTAS EXPLOTACION EDIFICIO		7'902.100,00
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:		
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		7'902.100,00
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		8'536.546,41
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	961.399,91	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	850.459,02	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	1'609.437,71	
5404 Amortización de intangibles y diferidos	890.620,39	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	1'362.095,72	
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	1'225.963,93	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408 Otros	1'636.569,73	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		634.446,41
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 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:		634.446,41
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
UTILIDAD NETA PERDIDA		634.446,41

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de esta información es verídico, correcto y completo.

Dr. Miguel E. Guadalupe

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

Antonio P. P.

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.

R. Humberto

Quil, Agosto 28 de 1.986

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.U.
INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A	

No. DE INSCRIPCION
099002000001

No. EXPEDIENTE
Inmobiliaria
2462-46
ENCALADA MORA C.A.

Malecón 1.805
GUAYAQUIL

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

PERIODO: De 1º/01/ a 31 de Diciembre de 1985

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 EXPLOTAC. EDIF	7'902.100,00	-.-	7'902.100,00
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			

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-		9			
Remuneración S/.		961.399,91			
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

Estados _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Reposición



REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS

No. DE INSCRIPCION
0990070040001

Inmobiliaria
ENCALADA MORA C. A.

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO
INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.

C.I.I.U. Malecón 1.8 No. EXPEDIENTE:
GUAYAQUIL 2462-46

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

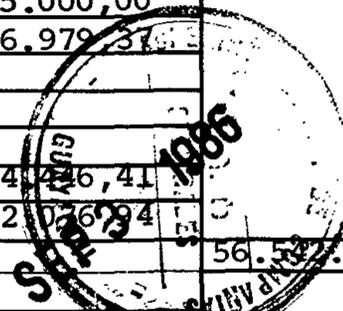
60. PATRIMONIO INICIAL:		51.883,647,88
6001 Capital Social	3.500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	6.132.880,93	
6005 Otras Reservas	2.217.530,29	
6006 Superávit de capital	36.610.424,26	
6007 Utilidades retenidas	3.422.812,40	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio		
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		56.883,647,88

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	181.238,00	
Otras reservas	359.282,33	
Dividendos	1.000.000,00	
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial	5.951.642,93	
Más: Asignación del año	181.238,00	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	6.132.880,93	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	35.065.575,92	
Más: Revalorización de activos del período	1.544.848,34	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	36.610.424,26	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		1.225.963,93
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	1.225.963,93	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
Menos:		
7005 Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL		
7101 Venta de Activos Fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros		
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		57.768.502,72
7201 Dividendos pagados	1.000.000,00	
7202 Compra de activos fijos	15.000,00	
7203 Compra de inversiones permanentes	55.736.979,34	
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio	634.446,41	
7208 Otros	382.026,94	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		56.538.538,79
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	78.965.403,52	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	22.422.864,73	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		56.542.538,79



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. DE EXPEDIENTE

CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO

ENDEUDAMIENTO EXTERNO			
Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
TOTAL			

INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
Período de gracia	Amortización		Trimestral ()	Semestral ()		

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES

Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
TOTAL			

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS? SI NO

* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.

NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.