

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

INSCRIPCION
099007004001A AÑO 01987

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.		SIGLAS:	R. U. C. 099007004001A	No. DE EXPEDIENTE: 2462-46
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: PREDIOS URBANOS			ENCALADA MORA C. A.	
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE y No.: GARCIA AVILES # 217	TELEFONO:	CASILLA: Malecón 1805
SUCURSAL				GUAYAQUIL

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:
1996

Período del balance

Del 1.º de ENERO/1987... de 1987. Al 31. de DICIEMBRE... de 1987

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES

NOMBRES

C. I. o PASAPORTE

NACIONALIDAD

Presidente

SR. LUIS ENCALADA MORA

0900122516

ECUATORIANA

Vicepresidente

Gerente(s)

DR. MIGUEL ENCALADA MORA

0900536799

ECUATORIANA

Directores o vocales principales

Directores o vocales suplentes

2. COMISARIOS

NOMBRES

DIRECCION Y TELEFONO

Principales

SRTA. DORA BRIONES

LUQUE # 217

Suplentes

ING. RODOLFO ARMBULO MORAN

CENTENARIO SUR,

3. COMITE DE VIGILANCIA

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)

Nombre(s) DR. MIGUEL ENCALADA MORA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Período de vigencia designación: de 1983... a 1988

PERSONAL OCUPADO:

DIRECTIVOS:

EMPLEADOS:

OBREROS:

No.

No.

No.

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE(S)

Nombre(s)

Nacionalidad:

Categoría:

Visa:

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica:

ASTECONT CIA. LTD. (PILAR CRUZ DE ALVEAR)

BAQUERIZO MORENO # 910 .311625

Dirección y teléfono

Nacionalidad: ECUATORIANA

No. Reg. Colegio de Contadores: 1998

Auditoría Externa:

SI ☐

NO ☒

No. Reg. Super Cías

Nombre o Razón Social

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO:

Industrial ☐

Agropecuaria ☐

Turístico ☐

Otras ☐

Clasificación:

ACUERDO INTERMINISTERIAL No.

Fecha:

Período vigencia:

AFILIADA A LA CAMARA DE:

No.

CREDITOS CON LA C. F. N.:

SI ☐

NO ☐

Publicación último balance (Adj. copia) SI ☐

NO ☐

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:

SI ☐

NO ☐

Emite obligaciones: SI ☐

NO ☐

Recibido hoy día de de 19

No. DE ANEXOS:

Funcionario responsable
(SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO				
11. ACTIVO CORRIENTE				OM
1101	Caja - Bancos, moneda nacional			11,078.650,69
1102	Caja - Bancos, moneda extranjera			
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional			
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera			
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional			
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera			
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)			
1108	Inventario materia prima			
1109	Inventario productos en proceso			
1110	Inventarios suministros y materiales			
1111	Inventario productos terminados y mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para la venta			
1113	Sementeras de ciclo corto			
1114	Terrenos y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión para baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores			
1121	Anticipos a proveedores, moneda nacional			
1122	Anticipos a proveedores, moneda extranjera			
1123	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			
1124	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			146.498,60
1125	Repuestos, herramientas y accesorios			
1126	Otros activos corrientes			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				11.225.149,29
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	11.213.542,03		11.213.542,03
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e instalaciones G. AVILES	28.884.219,52	7.168.005,36	21.716.214,16
1206	Maquinaria y equipo EDIFICIO LUQUE	76.927.047,97	3.230.659,00	73.696.388,97
1208	Muebles y enseres	1.148.818,00	586.685,05	562.132,95
1210	Vehículos			
1212	Instalaciones de telecomunicaciones INSTALACT	2.445.276,80	401.631,48	2.043.645,32
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos			
REVALORIZACIONES		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	11.999.657,97		11.999.657,97
1222	Revalorización de edificios	28.387.656,24	8.670.280,10	19.717.376,14
1224	Revalorización de maquinaria y equipo M. ENS	2.523.190,40	1.212.497,44	1.310.692,96
1226	Revalorización de otros activos fijos	1.112.421,90	440.869,24	671.552,66
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO				
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes			
1302	Préstamos a empleados y trabajadores			
1304	Inversiones financieras a largo plazo, moneda nacional			
1305	Inversiones financieras a largo plazo, moneda extranjera			
1306	Otros deudores o inversiones a largo plazo (Adjuntar detalle)			
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. Acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros			
15. ACTIVOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. Acumulada	
1501	Gastos de organización			
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505	Pérdidas por diferencia de cambio			
1507	Comisión de riesgo cambiario			
1509	Desc. en venta de oblig. de propia emisión			
1511	Otros activos diferidos			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Provisiones para jubilación patronal			
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603	Otros activos no corrientes			
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES				142.931,203,16
TOTAL DEL ACTIVO				154.156.352,45

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores en moneda nacional	703,544,50
2102 Proveedores en moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	
2105 Instituciones bancarias, moneda extranjera	
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional	
2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera	
2108 Dividendos por pagar a accionistas o socios	1.015,000,00
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía	1.133.207,20
2110 Impuesto a la renta por pagar	
2111 Provisiones para prestaciones sociales	
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	
2114 Aportes al IESS por pagar	133.743,00
2115 Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda nacional	
2116 Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda extranjera	
2117 Parte corriente créditos de estabilización	
2118 Parte corriente comisión de riesgo cambiario	
2119 Parte corriente de la provisión para jubilación patronal	
2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios	
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.985.494,70
PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios	
2204 Créditos de estabilización	94.078.879,21
2205 Comisión de riesgo cambiario	
2206 Saldos pendientes con la casa matriz	
2207 Impuestos diferidos por pagar	
2208 Arrendamiento mercantil con opción de compra	
2209 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2210 Obligaciones emitidas	
2211 Menos: Obligaciones no colocadas	
2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	
2213 Otros (Adj. detalle)	
29. PASIVO DIFÉRIDO	
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	94.078.879,21
TOTAL PASIVO	97.064.373,91
3. PATRIMONIO NETO	
31. CAPITAL	
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	3.500.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal	6.482.583,78
3202 Reservas facultativas	2.035.221,79
3203 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	11.999.657,97
3302 Revalorización de otros activos fijos	24.562.418,31
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	2.407.812,40
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(317.223,21)
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	6.421.507,50
TOTAL PATRIMONIO NETO	57.091.978,54
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	154156.352,45

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES	
4001 Mercaderías en consignación	
4002 Liquidación de depósitos industriales	
4003 Avaes o garantías	
4004 Otras obligaciones contingentes	

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del ...1.º... de ENERO.../1987.... al ...31... de DICIEMBRE.... de 19...87...

50. VENTAS BRUTAS EXPLOTACION EDIFICIO	21.809.500,00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	21.809.500,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras de productos terminados en el país	
5103 Compras de productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial de materias primas	
5202 Compras de materias primas en el país	
5203 Compras de materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final de materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Energía, agua, teléfono	
5215 Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	
5216 Inventario inicial de productos en proceso	
5217 Menos: Inventario final de productos en proceso	
5218 Inventario inicial de productos terminados	
5219 Menos: Inventario final de productos terminados	
UTILIDAD BRUTA	21.809.500,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluídos en costos	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes del departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.582.353,22
5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	1.014.429,78
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	2.047.880,84
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	1.801.470,83
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	2.631.649,93
5406 Depreciación bienes, área administrativa	1.044.960,70
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	4.524.694,14
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	7.162.060,88
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
56. INGRESOS NO OPERACIONALES	
5601 Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo	
5604 Dividendos en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	392.653,82
5606 Otros (Adjuntar detalle)	
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. Renta	7.554.714,70
5801 Participación de los trabajadores	1.133.207,20
5802 Impuesto a la Renta	6.421.507,50
UTILIDAD NETA	

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General en sesión de ...2... de JUNIO....

El Gerente *Dr. Miguel Ángel...*

El Contador *...* No. Reg. 15098...

He(mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi(nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

f.) COMISARIO

f.) COMISARIO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO		2 DE INSCRIPCION	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.		0990070040001	
C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		Inmobiliaria	2462-46
60. PATRIMONIO INICIAL:		ENCALADA MORA C.A.	57.091.978,54
6001 Capital		3.500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas			
6003 Menos: Capital suscrito no pagado			
6004 Reserva legal		Malecón 1805	
6005 Reserva facultativa		64.482.583,78	
6006 Otras reservas		2.035.221,79	
6007 Superávit de capital		36562.076,28	
6008 Utilidades acumuladas		8.829.319,90	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		317.223,21	
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO :			
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:			
6201 Reserva legal			
6202 Reserva facultativa			
6203 Otras reservas			
6204 Superávit por revalorización de activos fijos			
6205 Utilidades acumuladas			
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:			
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio			
6302 Menos: Dividendos en efectivo			
6303 Más: Superávit de capital del período			
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:			
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores			
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales			
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO			57.091.978,54

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		9053.157,43
7001 Utilidad neta del ejercicio	6.421.507,50	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	2.631.649,93	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes		
7006 Incremento de pasivos de largo plazo		
7007 Aumento de capital social		
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009 Otros ajustes o aumentos		
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		4.242.449,68
7201 Dividendos pagados	2.000.000,00	
7202 Compra de activos fijos	1.754.593,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio		
7208 Otros	487.856,68	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		4.810.707,75
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	8.239.654,59	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	3.428.946,84	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		4.810.707,75

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	349.702,85	
Reservas facultativas	305.548,18	
Otras reservas		
Dividendos en efectivo	2.000.000,00	
Amortización de pérdidas	317.223,21	
Utilidades acumuladas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	6.132.880,93	
Más: Asignación del año	349.702,85	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	6.482.583,78	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	36.562.076,28	
Más: revalorización de activos del período	-0-	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	36.562.076,28	

ANEXO No. 2

INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.

No. EXPEDIENTE: 2462.-46

SIGLAS: _____

C. I. I. U.

R. U. C. 099007004001

FECHA: _____

[illegible]

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.,	ENCALADA MORA C. A.	2462-46

VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN MILES DE SUCRES)

Del . 1.º . . . de . ENERO / 1987 . . al . 31 . . de . DICIEMBRE de 19 . 87.

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS :	-0-		-0-
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
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 :	21,809.500,00		21.809.500,00
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 (EN MILES DE SUCRES)

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S							
	Directivos		Administrativo		Técnicos		Obreros	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes	Ocasionales
Ecuatorianos			8	1582.353,22			No.	Remuner.
Extranjeros							No.	Remunerac.

15 o/o Participación			8	1.133207,20				
----------------------	--	--	---	-------------	--	--	--	--