

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1988

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.		SIGLAS:	R. U. C. 0990070040001	No. DE EXPEDIENTE: 2462-46	
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: PREDIOS URBANOS					
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE y No.: GARCIA AVILES 217	TELEFONO:	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL					
PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:					
TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 154.156.352,45					
Período del balance Del 1° de ENERO de 1988 Al 31 de DICIEMBRE de 1988					
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		0900526799	ECUATORIANA	
Directores o vocales principales					
Directores o vocales suplentes					
2. COMISARIOS		NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO		
Principales	SRTA. DORA BRIONES URQUIZA		BABAHYO Y 10 de AGOSTO		
Suplentes	ING. RODOLFO ARAMBULO		CENTENARIO SUR ESQ. 5ta		
3. COMITE DE VIGILANCIA					
Representante(s)		NACIONALIDAD: ECUATORIANA			
Período de vigencia designación: de 1988 a 1988					
PERSONAL OCUPADO:		DIRECTIVOS:	EMPLEADOS:	OBREROS:	
No.		No.	No.	No.	
COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR					
Representante(s)		Nacionalidad: Visa:			
Nombre(s):		Nacionalidad:			
Categoría:		Visa:			
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:					
ASTECONT CIA. LTD. (PILAR CRUZ DE ALVEAR)					
Nombre o denominación, persona natural o jurídica:					
BAQUERIZO MORENO 910 Y JUNIN 311625					
Dirección y teléfono					
Nacionalidad: ECUATORIANA					
No. Reg. Colegio de Contadores: 15098					
Auditoría Externa:		SI ☒	NO ☐	No. Reg. Super. Cías.: ECUATORIANA	
NARANJO & LOPEZ				Nacionalidad	
Nombre o Razón Social					

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otro ☐

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. Fecha:

AFILIADA A LA CAMARA DE:

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			
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		14.394.243,63
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		3.204.700,00
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		
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			17.598.943,63
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 G.AVILES	28.884.219,52	7.601.268,65
1206	Maquinaria y equipo EDIFICIO LUQUE	76.927.047,97	4.384.564,71
1208	Muebles y enseres	2.457.818,00	788.833,49
1210	Vehículos INSTALACION	2.625.276,80	652.213,16
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
	REVALORIZACIONES	Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos	33.676.807,97	
1222	Revalorización de edificios	01.030.424,24	29.144.019,93
1224	Revalorización de maquinaria y equipo M.ENS	2.523.190,40	1.212.497,44
1226	Revalorización de otros activos fijos INSTALA	1.112.421,90	440.869,24
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			216.226.482,21
TOTAL DEL ACTIVO			233.825.425,84

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores en moneda nacional	
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	
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía	1.618.436,00
2110 Impuesto a la renta por pagar	2.256.100,00
2111 Provisiones para prestaciones sociales	334.038,00
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	
2114 Aportes al IESS por pagar	52.559,50
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)	970.245,56
TOTAL PASIVO CORRIENTE	5.231.379,06
22. 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	94.078.879,21
2204 Créditos de estabilización	
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)	
23. PASIVO DIFERIDO	
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	99.310.258,27
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	7.124.734,53
3202 Reservas facultativas	2.147.664,49
3203 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	33.676.807,97
3302 Revalorización de otros activos fijos	77.728.111,31
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	3.422.812,40
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	6.915.036,87
TOTAL PATRIMONIO NETO	134.515.167,57
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	233.825.425,84

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° de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1988

50. VENTAS BRUTAS (EXPLOTACION EDIFICIO)	
5001 En el país	26.816.500,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	26.816.500,00
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	
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	
5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo	2.142.750,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	1.343.455,83
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	2.080.571,37
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	3.333.187,86
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	3.036.563,95
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	1.388.295,24
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	3.936.403,58
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	9.555.272,17
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	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	1.234.300,70
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 Trab. e Imp. Renta	10.789.572,87
5801 Participación de los trabajadores	1.618.436,00
5802 Impuesto a la renta	2.256.100,00
UTILIDAD NETA	6.915.036,87

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

El Gerente Dr. Miguel Encalada Mora (C. A.)

El Contador [Firma] No. Reg. 15.098

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.

1. DE INFORMATION
000007000001

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. J. I. U.	No. EXPEDIENTE 2462-46
---	-------------	---------------------------

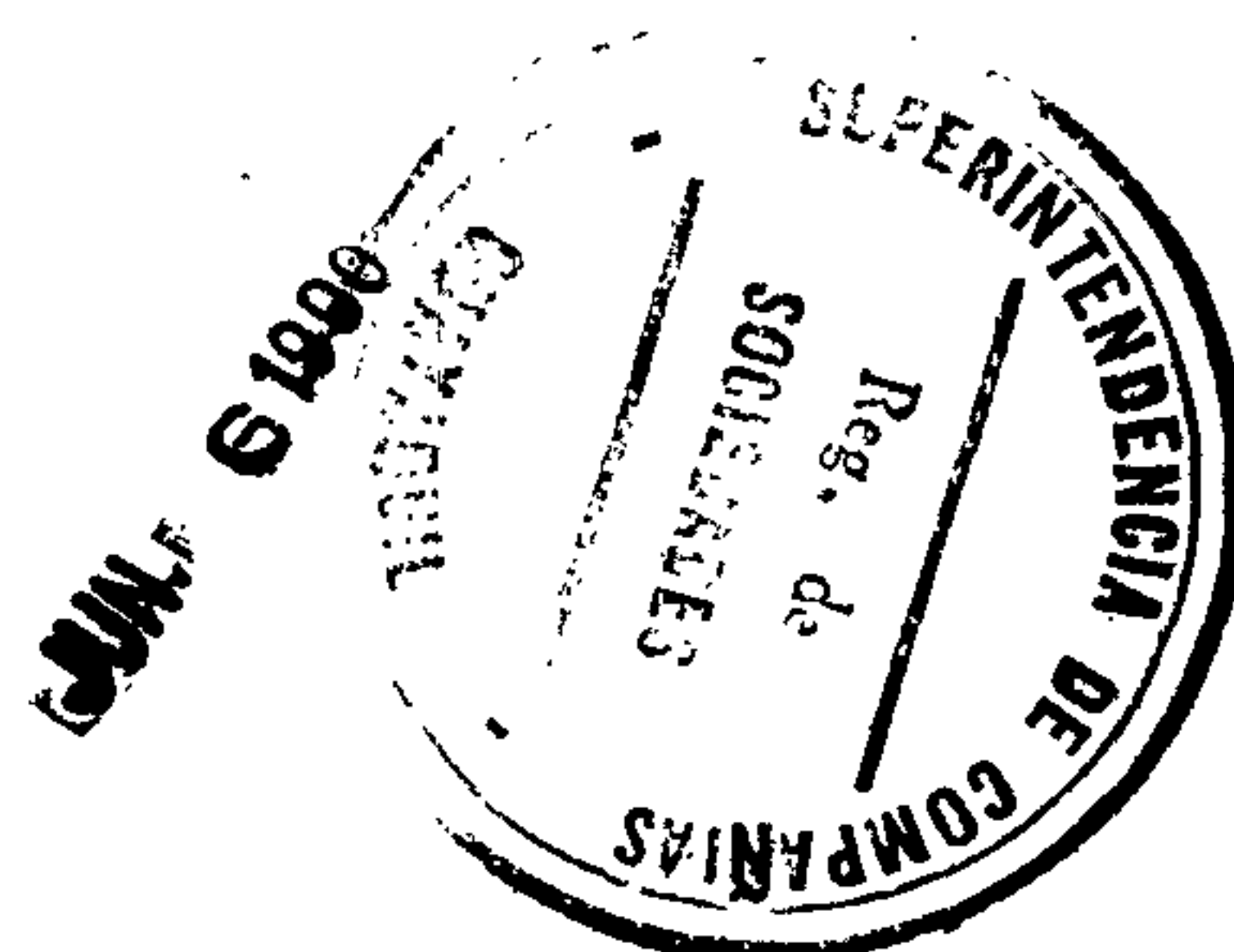
Del 1° de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1988.

CONCEPTO		PROCEDENCIA		TOTAL
		NACIONAL	EXTRANJERA	
10.	COMPRAS:	- 0 -	- 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: (EXPLOTACION	26.816.500,00	- 0 -	26.816.500,00
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)

[illegible]

15 o/o Participación				1.618.436					
----------------------	--	--	--	-----------	--	--	--	--	--



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.		C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE 2462-46
C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO			
60	PATRIMONIO INICIAL:		134.515.167,57
6001	Capital	3.500.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	7.124.734,53	
6005	Reserva facultativa	2.147.664,49	
6006	Otras reservas		
6007	Superávit de capital	111404.919,28	
6008	Utilidades acumuladas	10.337.849,27	
6009	Menos: Pérdidas acumuladas		
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.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		
6302	Menos: Dividendos en efectivo		
6303	Más: Superávit de capital del período		
	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: Impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		134.515.167,60
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA			
70	FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		10.966.600,82
7001	Utilidad neta del ejercicio	6.915.036,87	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	3.036.563,95	
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	1.015.000,00	
	Menos:		
7010	Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011	Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
	USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		6.838.690,84
7201	Dividendos pagados	5.000.000,00	
7202	Compra de activos fijos	1.489.000,00	
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	349.690,84	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		4.127.909,98
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	12.367.564,57	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	8.239.654,59	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		4.127.909,98
DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:			
	Reserva legal	642.150,75	
	Reservas facultativas	462.133,54	
	Otras reservas		
	Dividendos en efectivo	5.000.000,00	
	Amortización de pérdidas	317.223,21	
	Utilidades acumuladas		
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	6.482.583,78	
	Más: Asignación del año	642.150,75	
	Menos: Utilización en el año	7.241.734,53	
	Saldo final		
	SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
	Superávit por revalorización inicial	36.362.076,28	
	Más: revalorización de activos del período	74.842.843,00	
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
	Saldo final	111.404.919,28	

134.21.431

No. EXPEDIENTE: 2462-46

C. I. I. U.

FECHA: _____

[illegible]