

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

ANO: 1983

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA NACHO, C. A.			Siglas:	R.U.C. 09-9030-9051-001	No. Expediente: 9066-77
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Chimborazo 3407	Teléfono: 342411	Casilla:	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:

De: 1.º de Enero de 1983 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	C.º o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Ing. Julio Jurado Andrade	09-0008-736-2	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Augusta Zenck de Moggia	09-0072-053-3	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Argentina Luzardo	Balzar 1305	305783
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	Augusta Zenck de Moggia	Nacionalidad:	Ecuatoriana
Cargo (s)	Gerente General		
Fecha de nombramiento	Enero 14, 1983	Período:	Cinco años
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA ARRENDAMIENTO DE PREDIOS			

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

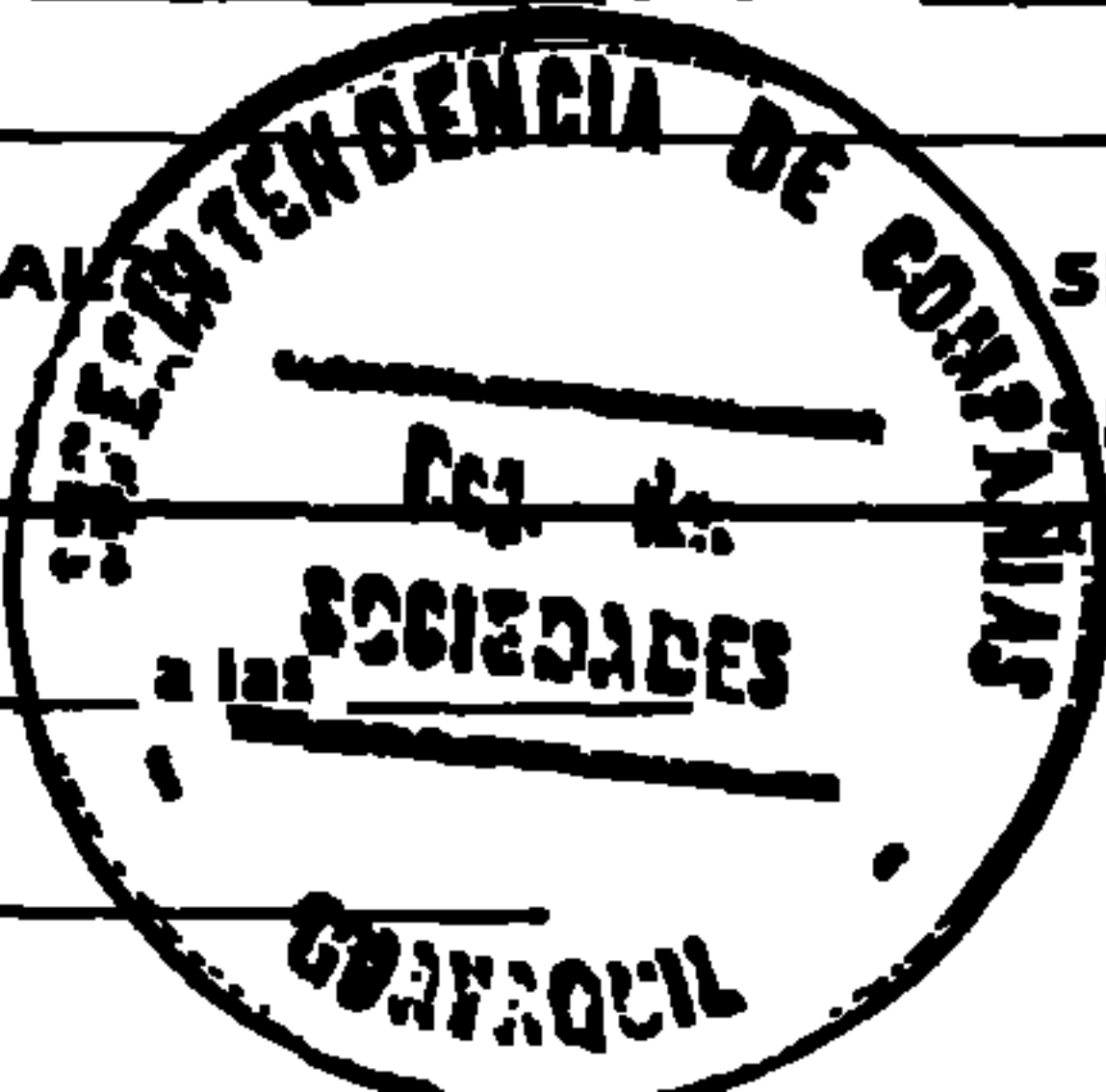
Denominación de la persona jurídica:	
Rafael Cepeda Amaya	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION: V. M. Rendón 120	

Tiene Auditoría Externa	SI ☐	NO ☒
Nombre o denominación	Direccion	

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:			
LEY DE FOMENTO:	Industrial ☐	Agropecuaria ☐	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	06 JUN. 1984	de 19	a las
de la	con	anexos constantes en:	
Folios útiles.- CERTIFICO.			



FRANKLIN ARTEAGA SANCHEZ

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			69.885.07
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes	- Arriendos por Cobrar		18.000.00
1104	Documentos por cobrar clientes	- Depósitos en Garantía		3.275.00
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			17.523.00
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				108.683.07
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	169.000.00		169.000.00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	2.473.957.30	112.376.12	2.361.581.18
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	167.514.75	42.840.37	124.674.38
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de Reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios	968.622.22	101.705.32	866.916.90
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	148.428.16	49.866.46	98.561.70
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	32.252.00	22.576.40	9.675.60
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				3.630.409.76
TOTAL DEL ACTIVO				3.739.092.83

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes - Anticipos de Inquilinos	34.000.00
2104	Bancos privados moneda nacional	130.000.00
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	3.760.56
2112	Impuesto a la Renta por pagar	5.071.74
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	156.974.00
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		329.806.30
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	130.000.00
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	1.586.692.05
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)	
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		1.716.692.05
TOTAL PASIVO		2.046.498.35
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	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	113.000.00
3202	Revalorización de otros activos fijos	994.850.72
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	14.937.57
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	53.568.07
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	16.238.12
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.692.594.48
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.739.092.83

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del1º de Enero de 1983 al31 de Diciembre de 1983.....

50. VENTAS BRUTAS			578.000.00
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	Inventario final (menos)		
52. COSTO DE PRODUCCIÓN (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			578.000.00
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 15o/o trabajadores)		
5306	Otros		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			507.183.91
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos) - Adm. Edificio	62.986.50	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)Arriendo	67.000.00	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos) Representación	60.000.00	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	3.225.20	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	19.891.34	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	2.820.23	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	79.232.94	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios Mantenimiento	89.705.50	
5409	Otros	122.322.20	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			70.816.09
55. GASTOS FINANCIEROS			45.745.67
5501	Intereses, comisiones	45.745.67	
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			25.070.42
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:			25.070.42
15o/o para trabajadores		3.760.56	
Impuesto a la Renta		5.071.74	8.832.30
5801	UTILIDAD NETA		16.238.12

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario INMOBILIARIA "NACHO" es veraz, correcto y completo.

Augusta Zenck Alcivar de Moggia
Augusta Zenck Alcivar de Moggia
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

Rafael Cepeda Amaya
Rafael Cepeda Amaya
EL CONTADOR 1304.
Reg. No.

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.

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS: INMOBILIARIA NACHO, C. A.	C. I. I. U. 09-9030-9051-001	No. EXPEDIENTE 9066-77
---	---------------------------------	---------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		568.505.96
6001 Capital social	500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	4.762.73	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas	63.742.91	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		1.124.088.84
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	16.238.12	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período	1.107.850.72	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		1.692.594.48
65. DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal	10.174.84	
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas	7.608.52	
Utilidades retenidas	49.929.89	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	4.762.73	
(+) Asignación del año	10.174.84	
(-) Utilización en el año		
Saldo final	14.937.57	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del período	1.107.850.72	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	1.107.850.72	
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		98.696.26
Utilidad neta del ejercicio	16.238.12	
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	79.232.94	
7003 Cargos por amortización de intangibles	3.225.20	
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES		98.696.26
71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		69.000.00
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo	69.000.00	
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital		
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros		
TOTAL OTRAS FUENTES		167.696.26
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		40.000.00
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	40.000.00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)		127.696.26
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(221.123.23)	
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	(348.819.49)	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	127.696.26	127.696.26

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA NACHO, C. A.	09-9030-9051-001	9066-77

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De Ene.1º-83 a Diciembre 31 de 1983

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 - ARRENDAMIENTO	578.000.00		578.000.00

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-		2			
Remuneración S/.		96.000.00			
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

Prestados _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión☒

Racionalización☐

Reposición☐