

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1984

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° de **Enero** de 19 **84**; Al **31** de **Diciembre** de 19 **84**.....

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	JURADO ANDRADE, Ing. Julio	09-0008-736-2	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	ZENCK ALCIVAR, Augusto de Moggi	09-0072.053-3	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	LUZARDO AVILES, Argentina	Balzar 1305	305783
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	ZENCK ALCIVAR, Augusto de Moggi	Nacionalidad:	Ecuatoriana
Cargo (s)	Gerente General		
Fecha de nombramiento	Enero 14, 1984	Período:	Cinco años
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA ARRENDAMIENTO DE BIENES			

COMPAÑIAS ETRANJERAS 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:	
CEPEDA AMAYA, Segundo Rafael	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
	V. M. Rendón 120

Tiene Auditoría Externa	SI ☐	NO ☒
-------------------------	-----------------------------	--

Nombre o denominación	
-----------------------	--

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:	
LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐	Clasificación: INDUSTRIAL
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 _____ de _____ de 19 _____ a las _____

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

Fojas útiles.- CERTIFICO.

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1984

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			25.814.17
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: Provision 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 y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
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			12.451.26
1124	Pagos anticipados de intereses			
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			3.150.00
1126	Accesorios de oficina en existencia			
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)			
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				62.690.43
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	149.485.47	2.324.471.83
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	203.144.00	61.966.49	141.177.51
1210	Vehículos	320.000.00	64.000.00	256.000.00
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos Muebles	225.849.63	88.572.88	137.276.75
1222	Revalorización de edificios	968.622.22	116.234.64	852.387.58
1224	Revalorización de maquinaria y equipo Vehículo	68.430.00	27.372.00	41.058.00
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)			
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	25.801.60	6.450.40
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				3.927.822.07
TOTAL DEL ACTIVO				3.990.512.50

2. PASIVO			
21. PASIVOS CORRIENTES			
2101	Proveedores en el país		
2102	Proveedores en el exterior		
2103	Anticipos de clientes	- Depósito de Inquilinos	30.000.00
2104	Bancos privados moneda nacional		60.000.00
2105	Bancos privados moneda extranjera		
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional		76.945.80
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		
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		230.385.56
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE			397.331.36
22. 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		1.906.692.05
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			1.906.692.05
TOTAL PASIVO			2.304.023.41
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 adquiridas		
3104	Menos: Capital suscrito no pagado		
32. SUPERAVIT DE CAPITAL			
3201	Revalorización de terrenos		113.000.00
3202	Revalorización de otros activos fijos	Inmuebles	881.446.22
3203	Donaciones y subsidios recibidos	Muebles & Enseres	174.704.50
3204	Otros (adjuntar detalle)	Vehículos	54.744.00
33. RESERVAS			
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		17.068.55
3302	Reserva estatutaria		
3303	Reserva facultativa		
34. RESULTADOS			
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		67.675.21
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		(122.149.39)
TOTAL PATRIMONIO NETO			1.686.489.09
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO			3.990.512.50

4. CUENTAS DE ORDEN			
40. DEUDORAS		41. ACREEDORAS	
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación	4102	Consignaciones recibidas
4003	Documentos al cobro	4103	Cobro de documentos
4004	Otros (adjuntar detalle)	4104	Responsabilidades por otros garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1.º de Enero 1984 al 31. de Diciembre de 1984

50. VENTAS BRUTAS			521.000.00
5001 En el país - ARRENDAMIENTO		521.000.00	
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 C/a.)			
5101 Inventario inicial			
5102 Compras			
5103 Menos: Inventario final			
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la C/a.)			
5201 Materias primas:			
5202 Inventario inicial			
5203 Más: Compras			
5204 Menos: Inventario final			
5205 Mano de obra directa			
5206 Gastos de fabricación:			289.262.66
5207 Depreciación maquinaria y equipos	171.035.74		
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	118.226.92		
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			231.737.34
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			328.271.59
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos) Administración		96.000.00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) Repres		60.000.00	
5403 Aqua. luz. teléfono. télex. (no incluídos en costos)		6.668.00	
5404 Amortización de intangibles y diferidos		3.225.20	
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		32.666.50	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías		3.739.09	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo Arrendamiento		72.000.00	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios Movilización		27.745.80	
5409 Otros		26.227.00	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			(96.534.25)
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			(96.534.25)
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:			(96.534.25)
15o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
5801 UTILIDAD NETA			(96.534.25)

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 verídico, correcto y completo.

Augusta de Moggia
Augusta Zenck Alsaval de Moggia
GERENTE GENERAL REPRESENTANTE LEGAL

Rafael Cepeda Amaya
EL CONTADOR

Reg No. 1304

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 SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA NACHO, C. A.	09-9030-9051-001	9066-77

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		1.692.594.48
6001 Capital social	500.000.00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	14.937.57	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	1.107.850.72	
6007 Utilidades retenidas	69.806.19	
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. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		(6.105.39)
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	(122.149.39)	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	116.044.00	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		1.686.489.09

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	2.130.98	
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas	12.535.21	
Utilidades retenidas	1.571.93	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	14.937.57	
Más: Asignación del año	2.130.98	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	17.068.55	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	1.107.850.72	
Más: Revalorización de activos del período	116.044.00	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.	1.223.894.72	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación	171.035.74	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	3.225.20	
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad, de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		174.260.94
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	190.000.00	
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital	116.044.00	
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.		
TOTAL OTRAS FUENTES		306.044.00
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		593.822.64
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	471.673.25	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio	122.149.39	
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		(113.517.70)
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(334.640.93)	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	(221.123.23)	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	(113.517.70)	(113.517.70)

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	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. 1°-84 a 31 de Dic. de 198 4

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	807.000.00		807.000.00

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/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☐