

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA NACHO, S. A.		SIGLAS:	R.U.C. 09-9030-9051-001	No. EXPEDIENTE 9065-77 9066-77	
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaqui 1	CALLE Y No.: Chimborazo 3407	TELEFONO: 342411	CASILLA:	CABLE:
SUCURSALES					
Período del Balance: Del: 1º de Enero de 1985, Al 31 de Diciembre de 1985			Fecha de Vencimiento Plazo:		
NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)					
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES		C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD	
Presidente	JURADO ANDRADE, Ing. Julio		09-0008-736-2	Ecuatoriana	
Vicepresidente					
Gerente (s)	ZENCK ALCIVAR, Augusta de Moggia		09-0072-053-3	Ecuatoriana	
Directores o vocales principales					
Directores o vocales suplentes					
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO		
Principal	Argentina Luzardo Avilés		Balzar 1305	305783	
Suplente					
3. COMITE DE VIGILANCIA					
DATOS DEL O DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)					
Nombre (s)	ZENCK ALCIVAR, Augusta de Moggia		Nacionalidad:	Ecuatoriana	
Cargo (s)	Gerente General				
Fecha de nombramiento:			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:					
Segundo Rafael CEPEDA AMAYA			Ecuatoriana		
Nombres y apellidos (persona natural)			Nacionalidad		
DIRECCION: V. M. Rendón 120					
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 19 a las					
de la con anexos constantes en:					
fojas útiles.-CERTIFICO.					
EL SECRETARIO					
29 ABR. 1986					

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101-1	Caja Bancos moneda nacional			30.533.45
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera			
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional			
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera			
1103	Cuentas por cobrar clientes	Arrendamiento por Cobrar		18.000.00
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	Depósitos en Garantía		3.275.00
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			12.451.26
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1125	Accesorios de oficina en existencia			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				64.259.71
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	2.227.500.00	153.323.12	2.074.176.88
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	203.144.00	81.092.61	122.051.39
1210	Vehículos	320.000.00	128.000.00	192.000.00
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	70.000.00		70.000.00
1222	Revalorización de edificios	500.779.52	.67.605.19	433.174.33
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	409.716.28	148.706.91	261.009.37
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj. det.)	226.339.10	72.639.82	153.699.28
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	32.252.00	29.026.80	3.225.20
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				3.478.336.45
TOTAL DEL ACTIVO				3.542.596.16

2. PASIVO			
21. PASIVOS CORRIENTES			
2101	Proveedores en el país		
2102	Proveedores en el exterior		
2103	Anticipos de clientes - Depósitos de Inquilinos		20.000.00
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		
2111	15 o/o para trabajadores		50.178.34
2112	Impuesto a la renta por pagar		9.333.25
2113	Sueldos acumulados por pagar		
2114	Intereses acumulados por pagar		
2115	Impuestos retenidos por pagar		
2116	Seguro Social por pagar		
2117	Acreedores diversos		252.247.86
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE			331.759.45
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		906.692.05
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			906.692.05
TOTAL PASIVO			1.238.451.50
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. SUPERAVITS			
3201	Revalorización de terrenos		183.000.00
3202	Revalorización de otros activos fijos	Inmuebles	881.446.22
3203	Donaciones y subsidios recibidos	Muebles y Enseres	321.022.07
3204	Otros superávits	Vehículos	181.071.28
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 acumuladas de ejercicios anteriores		77.965.56
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		132.439.74
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		275.010.72
TOTAL PATRIMONIO NETO			2.304.144.66
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO			3.542.596.16

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 del 1.º de Enero al 31 de Diciembre de 1985

50. VENTAS BRUTAS			1.610.000.00
5001 En el país	Arrendamiento	410.000.00	
5002 En el exterior	Venta Departamento	1.200.000.00	
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.)			977.472.27
5201 Materias primas:			
5202 Inventario inicial			
5203 Más: Compras			
5204 Menos: Inventario final			
5205 Mano de obra directa			
5206 Gastos de fabricación:		354.245.49	
5207 Depreciación maquinaria, equipos y edif. fábrica	165.678.49		
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	130.885.00		
5214 Impuestos a la producción y otros Mant. Vehículo	57.682.00		
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 - Costo Departamento		623.226.78	
UTILIDAD BRUTA			632.527.73
53. GASTOS DE VENTAS			
5301 Sueldos y salarios (No incluidos 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			297.612.54
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos) - Administración		96.000.00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)			
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos) Representación		60.000.00	
5404 Amortización de intangibles y diferidos		3.225.20	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)		31.205.34	
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo Arriendo		86.000.00	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5408 Otros		21.182.00	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			334.915.19
55. GASTOS FINANCIEROS			392.88
5501 Intereses, comisiones		392.88	
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			334.522.31
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:			334.522.31
15 o/o para trabajadores		50.178.34	
Impuesto a la Renta		9.333.25	
5801 UTILIDAD NETA			275.010.72

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

Rafael Cepeda Amaya
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.

Argentina Luzardo Avilés

Guayaquil, Marzo 3, 1986

ANEXO

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

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De Enero 1ª 31 de Diciemb 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			
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	410.000.00		410.000.00

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

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