REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001 — FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS — AÑO: 1986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO:	SIGLAS:	R.U.C.	No. DE EXPEDIENTE:
INMOBILIARIA LORDA S. A.		099063487001	40654-83

	CIUDAD:	CALLE y No.:	TELEFONO:	CASILLA:	CABLE:
PRINCIPAL	GUAYAQUIL	POLICENTRO Local 49	288004		
SUCURSALES					

Período del balance
Del 1º de ENERO de 19 86 Al 31 de DICIEMBRE de 1986

Fecha de vencimiento:
Plazo duración:

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1.- ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	CARLOS LORZA DIAZ	09-10280411	VENEZOLANA
Vicepresidente			
Gerente(s)	CRISTINA LORZA DAVALOS	17-06955828	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	GRACIELA GONZALEZ BAÑAÑA	Policentro Local 49
Suplente		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

Nombre(s) CRISTINA LORZA DAVALOS — Nacionalidad: Ecuatoriana
Cargo(s) Gerente
Fecha de nombramiento: Junio 9, 1983 — Período: 5 años
ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA:
COMPRA-VENTA INMUEBLES

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVO	ADMINISTRATIVO	TECNICO	OBRERO
	No.	No.	No.	No.

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: _____

ELISA VELEZ DE ALVARADO — Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural) — Nacionalidad

DIRECCION: La Salba Mz. B villa 2

Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☐

Nombre o denominación — Nacionalidad

Revalorización Activos - Indice de Ajuste considerado: Devaluación ☐ Costo de reposición ☐

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuaria ☐ Turística ☐ Otras ☐ Clasificación _____
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Plazo: _____
AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ No. _____
TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.: SI ☐ NO ☐ PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085) SI ☐
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES SI ☐ NO ☐ (Adjuntar Copia) NO ☐

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS REGISTRO SOCIEDADES GUAYAQUIL

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 ____ a las _____.
de la _____ con ____ anexos constantes en: _____ fojas útiles. CERTIFICO:

El Secretario

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL .31. . DE DICIEMBRE . . . . . DE 198 .6.)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101 Caja bancos moneda nacional			112.975.46
1102 Caja bancos moneda extranjera			
1103 Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			
1104 Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			
1105 Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional			
1106 Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera			
1107 Menos: Provisión cuentas y documentos dudosa cobranza (clientes)			
1108 Inventario materia prima			
1109 Inventario productos en proceso			
1110 Inventario suministros y materiales			
1111 Inventario productos terminados y/o 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 baja de inventarios			
1118 Ingresos acumulados por cobrar			
1119 Depósitos previos			
1120 Préstamos y anticipos a trabajadores			
1121 Préstamos a compañías relacionadas			
1122 Préstamos a accionistas o socios y administradores			
1123 Anticipos a proveedores moneda nacional			
1124 Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1125 Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			
1126 Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			
1127 Repuestos , accesorios y pequeñas herramientas			
1128 Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			112.975.46
12 ACTIVO FIJO	**Valor de Adquisición**	**Deprec. acumulada**	
1201 Terrenos y mejoras	4'347.720.oo		4'347.720.oo
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso			
1204 Edificios e instalaciones	10'626.000.oo	131.962.50	10'494.037.50
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres			
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	1'127.560.oo		1'127.560.oo
1222 Revalorización de edificios	711.200.oo	29.301.44	681.898.56
1224 Revalorización de maquinaria y equipo			
1226 Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det)			
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301 Cuentas y documentos por cobrar clientes			
1302 Préstamos a trabajadores			
1303 Préstamos a compañías relacionadas			
1304 Préstamos a accionistas o socios y administradores			
1305 Inversiones financieras largo plazo moneda nacional (acciones y otros títulos)			
1306 Inversiones financieras largo plazo moneda extranjera (acciones y otros títulos)			
14. ACTIVO INTANGIBLE	**Valor de Adquisición**	**Amort. acumulada**	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros (Adjuntar detalle)			
15. ACTIVO DIFERIDO	**Valor inicial**	**Amort. acumulada**	
1501 Gastos de organización	419.713.89	272.814.02	146.899.87
1503 Gastos de investigación y desarrollo Escrit.	823.720.oo	--------	823.720.oo
1505 Pérdidas por diferencia de cambio			
1507 Comisión de riesgo cambiario			
1509 Desc. en venta de obligac.de propia emisión			
1511 Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601 Inversión previsiones para jubilación patronal			
1602 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603 Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			17'621.835.93
TOTAL DEL ACTIVO			17'734.811.39

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores mone[illegible]nal	
2102 Proveedores mon[illegible]anjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias moneda nacional	
2105 Instituciones bancarias moneda extranjera	3'210.837.34
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 (15 o/o)	
2110 Impuesto a la renta por pagar	69.741.47
2111 Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).	
2112 Intereses vencidos y no pagados Capital en Giro	26;602;22
2113 Impuestos retenidos por pagar	
2114 Aportes al IESS por pagar	
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 provisión jubilación patronal	
2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios y compañías relacionadas	
2121 Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3'307.181.03
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 y compañías relacionadas	6'806;398;97
2204 Créditos de estabilización	
2205 Comisión de riesgo cambiario	
2206 Cuentas acreedoras casa matriz	
2207 Impuestos diferidos por pagar	
2208 Arrendamiento financiero por pagar	
2209 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2210 Obligaciones emitidas (Art. 243 de la Ley de Compañías)	
2211 Menos: Obligaciones no colocadas	
2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	
2213 Otros (Adjuntar 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	10'113.580.oo
TOTAL PASIVO	
3. PATRIMONIO NETO	
. CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	5'000.000.oo
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)	53.608.58
3202 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	1'127.560.oo
3302 Revalorización de otros activos fijos Edificios	681.898.56
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	590.779.66
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	167.384.49
TOTAL PATRIMONIO NETO	7'621.231.39
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	17'734.811.39

OBLIGACIONES CONTINGENTES

4. CUENTAS DE ORDEN

40. DEUDORAS	**41. ACREEDORAS**
4001 Avales otorgados	4101 Responsabilidades por avales otorgados
4002 Otras garantías otorgadas	4102 Responsabilidades por otras garantías

Correspondiente al período del . 1.o . . de . . . ENERO. . . . . [redacted] . de . DICIEMB[redacted] de 198 . . 6. . .

50.	**VENTAS BRUTAS**	1'500.000.oo
5001	En el país	1!500.000.oo
5002	En el exterior	
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
	VENTAS NETAS	1'500.000.oo
51.	**COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)**	
5101	Inventario inicial	
5102	Compras productos terminados en el país	
5103	Más: Compras productos terminados en el exterior	
5104	Menos: Inventario final	
52.	**COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)**	
5201	Inventario inicial materias primas	
5202	Más: Compras materias primas en el país	
5203	Más: Compras materias primas en el exterior	
5204	Menos: Inventario final materias primas	
5205	Mano de obra directa	
5206	Depreciación maquinaria, equipos y edificios fábrica	
5207	Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208	Mano de obra indirecta	
5209	Suministros y materiales	
5210	Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica	
5211	Aportes IESS y beneficios sociales	
5212	Mantenimiento y reparaciones	
5213	Impuestos a la producción y otros	
5214	Fuerza motriz, 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	1'500.000.oo
53.	**GASTOS DE VENTAS**	
5301	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	
5302	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5303	Comisiones a empleados y particulares Impuestos Prediales	58.604.88
5304	Publicidad y propaganda Depreciación Edificios	35.190.oo
5305	Depreciación bienes departamento de ventas Mtmto. Edificios	1'040.605.42
5306	Otros (Adjuntar detalle) Intereses, Multas, comisiones	15;477.oo
54.	**GASTOS ADMINISTRATIVOS**	
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5403	Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos) Intereses, multas, comisiones	10.120.oo
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	5.000.oo
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406	Depreciación bienes, área administrativa	
5407	Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	41.971.38
5408	Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409	Otros (Adjuntar detalle)	
	UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	293.031.32
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 a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)	
5602	Subsidios recibidos	
5603	Ganancia en venta de activos fijos o inversiones temporales y de largo plazo	
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	
5605	Ganancias por diferencia de cambio	
5606	Otros (Adjuntar detalle)	
57.	**GASTOS NO OPERACIONALES**	
5701	Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo	
5702	Pérdidas por diferencia de cambio	
5703	Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58.	**UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:**	293.031.32
5801	Participación trabajadores (15 o/o) Capital en Gito	26.602.22
5802	Impuesto a la renta	69.741.47
	UTILIDAD NETA	196.687.63

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 y que fue aprobado por la Junta General.

El Gerente (Representante Legal) . . . Cristina Sojos . . . . . El Contador . . . . . No. Reg. . 5520

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.

Guayaquil, Enero 5/87

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA LORDA S. A.	099063487001	40654-83

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60	PATRIMONIO INICIAL:		5'644.388.24
6001	Capital social	5'000.000.oo	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos:Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	53.608.58	
6005	Otras reservas		
6006	Superávit de capital		
6007	Utilidades acumuladas	590.779.66	
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 acumuladas		
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR		1'976.843.15
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	167.384.59	
6302	Menos: dividendos en efectivo		
6303	Más: superávit de capital del período	1'809.458.56	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		7'621.231.39

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva legal	53.608.58	
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas	590.779.66	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	24.305.54	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año	29.303.04	
Saldo final	53.608.58	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	---------	
Más: revalorización de activos del período	1'809.458.56	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	1'809.458.56	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		7'069.813.05
7001	Utilidad neta del ejercicio	167.384.59	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	35.190.oo	
7003	Cargos por amortización de intangibles diferidos	41.971.38	
7004	Pérdida en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
7005	Venta de activos fijos		
7006	Incremento de pasivos a largo plazo	6'806.398.97	
7007	Aumento de capital social		
7008	Incremento de superávit (no incluye el superávit de revalorización)		
7009	Otros	18.868.11	
	Menos:		
7010	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7011	Utilidad en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		9'501.440.oo
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	8'677.720.oo	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incremento de activos intangibles y diferidos	823.720.oo	
7206	Reducción de capital social		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros		
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)		431.626.95
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	3'194.205.57	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	762.578.62	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	431.626.95	

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. DE EXPEDIENTE

CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO

ENDEUDAMIENTO EXTERNO

Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
TOTAL			

INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario

Período de gracia .....
Amortización Trimestral ( ) Semestral ( )

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES

Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
TOTAL			

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS? SI ☐ NO ☐

* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.

NOTA: *De ser necesario utilice hojas adicionales.*

A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA LORDA S. A.	0990634871001	40654-83

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

Del 1º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1986

CONCEPTO		PROCEDENCIA		TOTAL
		NACIONAL	EXTRANJERA	
10	COMPRAS			
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			
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

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 ☐