

SELLO R.U.C

REPUBLICA DEL ECUADOR  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
 FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 19 91

|  |                     |                               |                     |
|--|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| RAZON O DENOMINACION SOCIAL:<br>INMOBILIARIA LOREPA S.A. |                     | Nº. DE EXPEDIENTE<br>41689-84 |                     |
| CIUDAD:<br>GUAYAQUIL                                     | CALLE:<br>AV. QUITO | NUMERO:<br>806                | TELEFONO:<br>286053 |

**NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS**

| ADMINISTRADORES | NOMBRES                    | C.I. o PASAPORTE | DIRECCION Y TELEFONO |
|-----------------|----------------------------|------------------|----------------------|
| Presidente      | AB. DARIO EGAS PEÑA        | 0900224387       | CHILE # 303          |
| Vicepresidente  |                            |                  |                      |
| Gerente (s)     | SRA. JANETH GRANJA DE EGAS | 0903291003       | AV. QUITO # 806      |
| Apoderado       |                            |                  |                      |
| COMISARIOS      |                            |                  |                      |
| Principal       | AB. ANDRES MORAN MORAN     |                  |                      |
| Suplente        |                            |                  |                      |

**A. ESTADO DE SITUACION**

| 1. ACTIVO  |                         |                        | CODIGO CUENTA |               |
|--|-------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| <b>1.1 ACTIVO CORRIENTE</b>  |                         |                        |               |               |
| Caja - Bancos  |                         |                        | 1101          | 99.277,17     |
| Inversiones financieras temporales                                       |                         |                        | 1102          |               |
| Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes                                 |                         |                        | 1103          | 23'582.790,00 |
| Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes) |                         |                        | 1104          |               |
| Inventario materia prima   |                         |                        | 1105          |               |
| Inventario productos en proceso  |                         |                        | 1106          |               |
| Inventario suministros y materiales                                      |                         |                        | 1107          |               |
| Inventario productos terminados y mercaderías en almacén                 |                         |                        | 1108          |               |
| Mercaderías en tránsito  |                         |                        | 1109          |               |
| Menos: Provisión para baja de inventarios                                |                         |                        | 1110          |               |
| Ingresos acumulados por cobrar   |                         |                        | 1111          |               |
| Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores                         |                         |                        | 1112          |               |
| Anticipos a proveedores  |                         |                        | 1113          |               |
| Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza     |                         |                        | 1114          |               |
| Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros                      |                         |                        | 1115          |               |
| Repuestos, herramientas y accesorios                                     |                         |                        | 1116          |               |
| Otros activos corrientes (adjuntar anexo)                                |                         |                        | 1117          |               |
| <b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>   |                         |                        |               | 23'682.067,17 |
| <b>1.2 ACTIVO FIJO</b>   |                         |                        |               |               |
|  | Valor de adquisición    | Depreciación acumulada |               |               |
| Terrenos y mejoras   | 1'930.596,22            |                        | 1201          | 1'930.596,22  |
| Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito                             |                         |                        | 1202          |               |
| Construcciones en curso  |                         |                        | 1203          |               |
| Edificios e instalaciones  | 5'751.257,00            | 287.562,85             | 1204          | 5'463.694,15  |
| Maquinaria y equipo  |                         |                        | 1205          |               |
| Muebles y enseres  | 277.745,60              | 55.549,12              | 1206          | 222.196,48    |
| Vehículos  |                         |                        | 1207          |               |
| Otros activos fijos (adjuntar anexo)                                     |                         |                        | 1208          |               |
|  | Valor de revalorización | Depreciación acumulada |               |               |
| REVALORIZACIONES   |                         |                        |               |               |
| Terrenos   |                         |                        | 1221          |               |
| Edificios  |                         |                        | 1222          |               |
| Maquinaria y equipo  |                         |                        | 1223          |               |
| Otros activos fijos (adjuntar anexo)                                     |                         |                        | 1224          |               |
| <b>1.3 DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>                          |                         |                        |               |               |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes                                 |                         |                        | 1301          |               |
| Préstamos a empleados y trabajadores                                     |                         |                        | 1302          |               |
| Inversiones financieras a largo plazo                                    |                         |                        | 1303          |               |
| Otros (adjuntar anexo)   |                         |                        | 1304          |               |
| <b>1.4 ACTIVOS INTANGIBLES</b>   |                         |                        |               |               |
|  | Valor de adquisición    | Amortización Acumulada |               |               |
| Patentes y marcas  |                         |                        | 1401          |               |
| Otros (adjuntar anexo)   |                         |                        | 1402          |               |
| <b>1.5 ACTIVOS DIFERIDOS</b>   |                         |                        |               |               |
|  | Valor inicial           | Amortización Acumulada |               |               |
| Gastos de organización y constitución                                    | 803.902,42              | 214.191,92             | 1501          | 589.710,50    |
| Gastos de investigación, exploración y otros                             |                         |                        | 1502          |               |
| <b>1.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                   |                         |                        |               |               |
| Propiedades y otros activos fijos no utilizados                          |                         |                        | 1601          |               |
| Otros activos no corrientes  |                         |                        | 1602          |               |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                       |                         |                        |               | 8'206.197,35  |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>  |                         |                        |               | 31'888.264,52 |

| 2. PASIVO  |                                      | CODIGO CUENTA |                 |
|--|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>2.1 PASIVO CORRIENTE</b>                                |                                      |               |                 |
| Proveedores  |                                      | 2101          |                 |
| Anticipo de Clientes                                       | <b>CUENTAS POR COBRAR</b>            | 2102          | 3'964.383,70    |
| Obligaciones por pagar                                     |                                      | 2103          |                 |
| Dividendos por pagar a accionistas o socios                |                                      | 2104          |                 |
| Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía |                                      | 2105          |                 |
| Gastos por pagar   |                                      | 2106          |                 |
| Impuestos y Leyes Sociales                                 |                                      | 2107          |                 |
| Parte corriente del pasivo a largo plazo                   | <b>HIPOTECAS POR PAGAR</b>           | 2108          | 6'737.940       |
| Préstamos de corto plazo de accionistas o socios           |                                      | 2109          |                 |
| Saldos pendientes con la casa matriz                       |                                      | 2110          |                 |
| Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)                  |                                      | 2111          |                 |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                              |                                      |               | 10'702.323,70 ✓ |
| <b>2.2 PASIVO NO CORRIENTE</b>                             |                                      |               |                 |
| Cuentas por pagar  |                                      | 2201          |                 |
| Obligaciones por pagar                                     |                                      | 2202          |                 |
| Préstamos de accionistas o socios                          |                                      | 2203          |                 |
| Saldos pendientes con la casa matriz                       |                                      | 2204          |                 |
| Arrendamiento mercantil con opción de compra               |                                      | 2205          |                 |
| Aportes de accionistas o socios para capitalización futura |                                      | 2206          |                 |
| Obligaciones emitidas                                      |                                      | 2207          |                 |
| Otros (adjuntar anexo)                                     | <b>HIPOTECAS POR PAGAR</b>           | 2208          | 16'844.850      |
| <b>2.3 PASIVO DIFERIDO</b>                                 |                                      |               |                 |
| Utilidades por realizar                                    |                                      | 2301          |                 |
| Otros (Adjuntar anexo)                                     |                                      | 2302          |                 |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                           |                                      |               | 16'844.850      |
| <b>TOTAL PASIVO</b>  |                                      |               | 27'547.173,70 ✓ |
| <b>3. PATRIMONIO NETO</b>                                  |                                      |               |                 |
| <b>3.1 CAPITAL</b>   |                                      |               |                 |
| Acciones o participaciones (compañías nacionales)          |                                      | 3101          | 2'000.000,00    |
| Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras     |                                      | 3102          |                 |
| Menos: Capital suscrito no pagado                          |                                      | 3103          |                 |
| Menos: Acciones propias adquiridas                         |                                      | 3104          |                 |
| <b>3.2 RESERVAS</b>  |                                      |               |                 |
| Reserva legal  |                                      | 3201          |                 |
| Reservas facultativas                                      |                                      | 3202          |                 |
| Otras reservas   |                                      | 3203          |                 |
| <b>3.3 SUPERAVIT</b>                                       |                                      |               |                 |
| Revalorización de activos                                  | <b>REVALORIZACION DEL PATRIMONIO</b> | 3301          | 2'616.144,66    |
| Otros (Adjuntar anexo)                                     |                                      | 3302          |                 |
| <b>3.4 RESULTADOS</b>                                      |                                      |               |                 |
| Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores             |                                      | 3401          | (275.053,84)    |
| Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores               |                                      | 3402          |                 |
| Utilidad (pérdida) neta del ejercicio                      |                                      | 3403          | (275.053,84)    |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>                               |                                      |               | 4'341.090,82    |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>                  |                                      |               | 31'888.264,52   |

| 4. OBLIGACIONES CONTINGENTES          |  |      |  |
|---------------------------------------|--|------|--|
| Mercaderías en consignación           |  | 4001 |  |
| Liquidación de depósitos industriales |  | 4002 |  |
| Avales o garantías                    |  | 4003 |  |
| Otras obligaciones contingentes       |  | 4004 |  |

| PERSONAL OCUPADO |            |                 |          |             |             |
|------------------|------------|-----------------|----------|-------------|-------------|
| NACIONALIDAD     | DIRECTIVOS | ADMINISTRATIVOS | TECNICOS | OBREROS     |             |
|                  |            |                 |          | Permanentes | Ocasionales |
| Ecuatoriana      |            |                 |          |             |             |
| Extranjera       |            |                 |          |             |             |

| MOVIMIENTO FINANCIERO DE BIENES Y SERVICIOS |            |             |       |
|---|------------|-------------|-------|
| COMPRAS                                     | NACIONALES | EXTRANJERAS | TOTAL |
|   |            |             |       |
| VENTAS                                      | NACIONALES | EXTRANJERAS | TOTAL |
|   |            |             |       |

**B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)**

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| <b>50. VENTAS BRUTAS</b>   | CODIGO CUENTA |                |
| En el país   | 5001          | 0              |
| En el exterior   | 5002          |                |
| Menos: devoluciones y descuentos en ventas   | 5003          |                |
| Utilidades realizadas por ventas a plazos  | 5004          |                |
| <b>VENTAS NETAS</b>  |               | 0              |
| <b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>                       |               |                |
| Inventario inicial   | 5101          |                |
| Compras de productos terminados en el país   | 5102          |                |
| Compras de productos terminados en el exterior   | 5103          |                |
| Menos: Inventario final  | 5104          |                |
| <b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>                      |               |                |
| Inventario Inicial de materias primas  | 5201          |                |
| Compras de materias primas en el país  | 5202          |                |
| Compras de materias primas en el exterior  | 5203          |                |
| Menos: Inventario final de materias primas   | 5204          |                |
| Mano de obra directa   | 5205          |                |
| Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica                                      | 5206          |                |
| Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica   | 5207          |                |
| Mano de obra indirecta   | 5208          |                |
| Suministros y materiales   | 5209          |                |
| Seguros de Inventarios, maquinarias y edificios de fábrica                                   | 5210          |                |
| Aportes IESS y beneficios sociales   | 5211          |                |
| Mantenimiento y reparaciones   | 5212          |                |
| Impuestos a la producción y otros  | 5213          |                |
| Energía, agua, teléfono  | 5214          |                |
| Otros gastos de fabricación (Adjuntar anexo)   | 5215          |                |
| Inventario inicial de productos en proceso   | 5216          |                |
| Menos: Inventario final de productos en proceso  | 5217          |                |
| Inventario Inicial de productos terminados   | 5218          |                |
| Menos: Inventario final de productos terminados  | 5219          |                |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>  |               | 0              |
| <b>53. GASTOS DE VENTAS</b>  |               |                |
| Sueldos y salarios no incluidos en el costo  | 5301          |                |
| Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores           | 5302          |                |
| Comisiones a empleados y particulares  | 5303          |                |
| Publicidad y propaganda  | 5304          |                |
| Depreciación bienes del departamento de ventas   | 5305          |                |
| Otros (Adjuntar anexo)   | 5306          |                |
| <b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>  |               |                |
| Sueldos y salarios no incluidos en el costo  | 5401          |                |
| Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores            | 5402          |                |
| Agua, luz, teléfono, télex, fax, no incluidos en costos                                      | 5403          |                |
| Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos                           | 5404          | 4.151,59       |
| Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios  | 5405          |                |
| Depreciación de bienes, área administrativa  | 5406          | 214.807,50     |
| Amort. de Intang. y Diferd (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.) | 5407          | 54.761,75      |
| Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario             | 5408          |                |
| Otros (Adjuntar anexo)   | 5409          | 1.333          |
| <b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>   |               | ( 275.053,84 ) |
| <b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>  |               |                |
| Intereses y comisiones   | 5501          |                |
| Otros gastos financieros   | 5502          |                |
| <b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>   |               |                |
| Intereses por inversiones temporales y de largo plazo  | 5601          |                |
| Ganancia en inversiones temporales o de largo plazo  | 5602          |                |
| Ganancias en ventas de activos fijos   | 5603          |                |
| Dividendos en efectivo   | 5604          |                |
| Ganancias por diferencia de cambio   | 5605          |                |
| Otros (Adjuntar anexo)   | 5606          |                |
| <b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>   |               |                |
| Pérdidas en ventas de activos  | 5701          |                |
| Pérdidas en diferencia de cambio   | 5702          |                |
| Otros gastos (Adjuntar anexo)  | 5703          |                |
| <b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 % trabajadores e impuesto a la Renta.</b>   |               | ( 275.053,84 ) |
| Participación de los trabajadores (15%)  | 5801          |                |
| Impuesto a la Renta  | 5802          |                |
| <b>UTILIDAD NETA</b>   |               | (275.053,84 )  |

| C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO               |                                      | CODIGO CUENTA |                |
|---|--------------------------------------|---------------|----------------|
| 60. PATRIMONIO NETO INICIAL:                                |                                      |               | 2'000.000,00   |
| MAS:  |                                      |               |                |
| Utilidad Neta del Ejercicio                                 |                                      | 6001          |                |
| Aumentos del Capital Social                                 |                                      | 6002          |                |
| Incrementos de Superávit de Capital                         | RESERVA POR REVALORZ. DEL PATRIMONIO | 6003          | 2'616.144,66   |
| Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)                  |                                      | 6004          |                |
| Otros   |                                      | 6005          |                |
| MENOS:  |                                      |               |                |
| Pérdida del ejercicio                                       |                                      | 6006          | ( 275.053,84 ) |
| Disminución del Capital                                     |                                      | 6007          |                |
| Dividendos en efectivo                                      |                                      | 6008          |                |
| Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital |                                      | 6009          |                |
| Otros   |                                      | 6010          |                |
| TOTAL DEL PATRIMONIO NETO                                   |                                      |               | 4'341.090,82   |

| D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA         |                        |      |  |
|---|------------------------|------|--|
| 70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:                   |                        |      |  |
| Utilidad del ejercicio                                    |                        | 7001 |  |
| Mas:  |                        |      |  |
| Depreciación y Amortización                               |                        | 7002 |  |
| Venta de Activos Fijos e inversiones permanentes          | NO REGISTRA MOVIMIENTO | 7003 |  |
| Incremento de pasivos a largo plazo                       |                        | 7004 |  |
| Aumento de capital social con nuevos recursos             |                        | 7005 |  |
| Emisión de obligaciones                                   |                        | 7006 |  |
| Otros:  |                        | 7007 |  |
| Menos:  |                        |      |  |
| Ingresos: por participación en utilidades de subsidiarias |                        | 7008 |  |
| 72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:                           |                        |      |  |
| Dividendos  |                        | 7201 |  |
| Compra de activos fijos                                   |                        | 7202 |  |
| Compra de inversiones permanentes                         |                        | 7203 |  |
| Disminución pasivos a largo plazo                         |                        | 7204 |  |
| Incrementos de activos intangibles y diferidos            | NO REGISTRA MOVIMIENTO | 7205 |  |
| Reducción del capital social en efectivo                  |                        | 7206 |  |
| Pérdidas del ejercicio                                    |                        | 7207 |  |
| Otros   |                        | 7208 |  |
| VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)         |                        |      |  |
| CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO                   |                        |      |  |
| MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO           |                        |      |  |
| VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO                 |                        |      |  |

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto, completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 10 de DICIEMBRE de 1993

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

NOMBRE: SRA. JANETH DE EGAS

FIRMA: *Janeth de Egas*

C.I. 0903291003

CONTADOR

NOMBRE: ING. COM. MANUEL ATIENCIA M.

FIRMA: *Manuel Atencia*

C.I. 1200548145 MATRICULA: 0.2988

He (mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi (nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación financiera de la Compañía los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

*[Firma]*  
f) Comisario

*[Firma]*  
f) Comisario

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
REGISTRO DE SOCIEDADES

- INFORME GERENTE  
 INFORME COMISARIO  
 INFORME AUDITORIA EXTERNA

FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)

Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Nº de Anexos \_\_\_\_\_



19 AGO 1994