

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto: LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA (LANCIA) C.A.			SIGLAS:	R.U.C. 0990046646001	No. EXPEDIENTE 5012-71
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: Panamá # 809	TELEFONO: 307700	CASILLA: 1085	CABLE:
SUCURSALES					

Período del Balance: Del: 10 de Enero de 19 85; Al: 31 de Diciembre de 19 85 Fecha de Vencimiento: 2021 Plazo: 50 ANOS

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 COELLO VALDEZ	09-0230014	ECUADOR
Vicepresidente	GABRIEL ROLDOS GARGES	09-00081019	#
Gerente (s) DIRECTOR	ENRIQUE NOVAS ARGENTI	09-0302444	ESPAÑA
Directores o vocales principales	ALBERTO TIBERINI	09-0936958	ITALIA
	EUGENIO COPOLA	09-0004752	ITALIA
	ABG. MANUEL RODRIGUEZ M.	09-02252535	ECUADOR
Directores o vocales suplentes	MARCEL LANTANA	09-002444338	"
	OSWALDO LOPEZ	09-02621457	"
	PAOLO MARANGONI	09-00695230	"
	FERNANDO LEON BARR		"
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	ECON. DANIEL MEEHAN	PANAMA 809 - 307700	
Suplente	ECON. DANIEL FRANCO	# 809	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre(s) ENRIQUE NOVAS ARGENTI	Nacionalidad: ESPAÑOLA
Cargo(s) GERENTE	
Fecha de nombramiento:	Período:
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:	PREDIO URBANO

COMPANIAS 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:	
CARLOS MORAN VITERI	ECUADOR
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION: PANAMA 809	

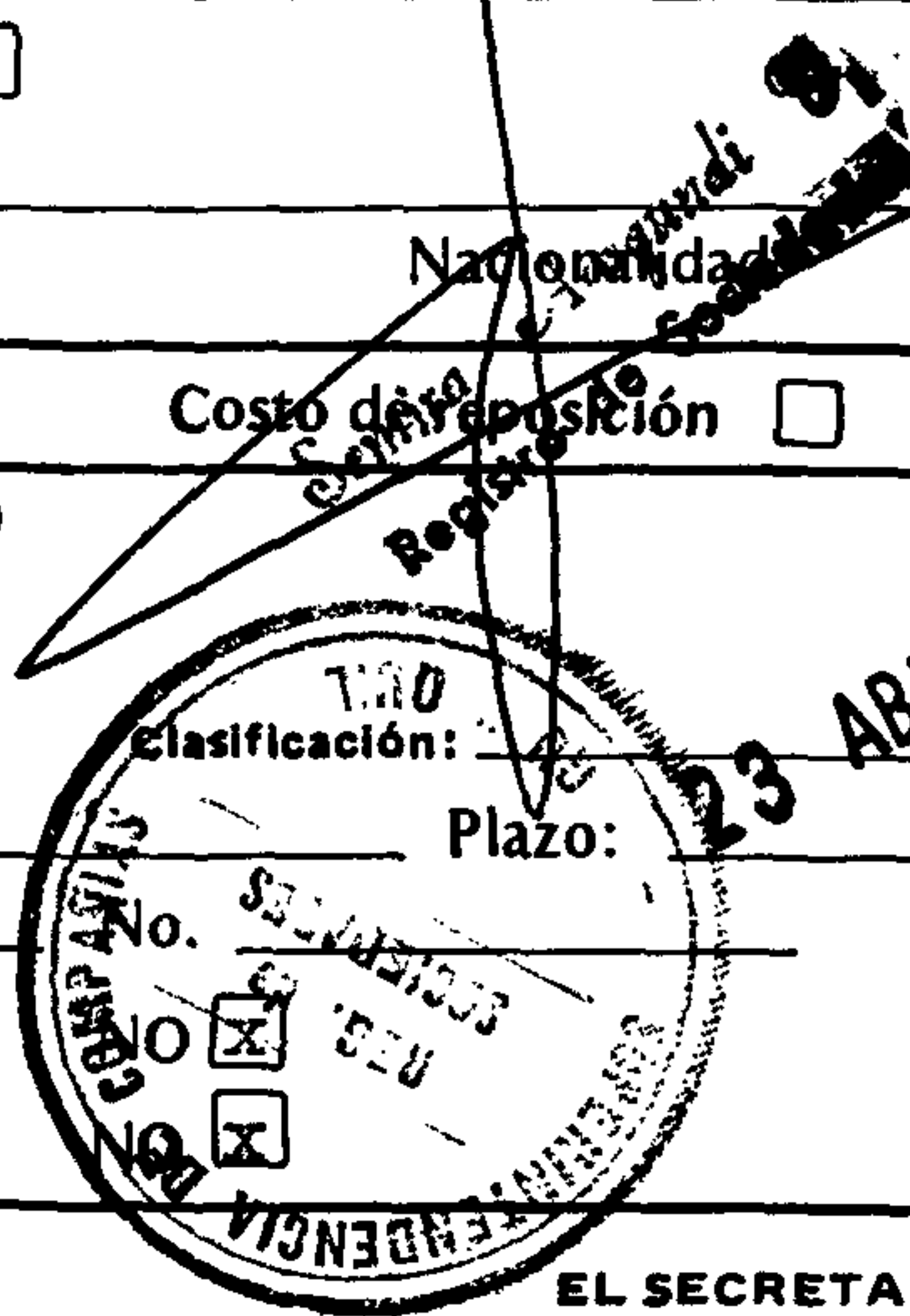
Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☒

Nombre o denominación

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 ☐
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐



Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

EL SECRETARIO

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		2.121.097.78
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		2.000.000.00
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		65.000.00
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		
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		335.146.86
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			4.521.244.64
12. ACTIVO FIJO		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y Mejoras	242.913.20	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones	12.498.027.61	2.012.443.90
1206	Maquinaria y equipo	450.450.00	270.270.00
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
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	4.419.053.20	
1222	Revalorización de edificios	13.658.893.29	3.268.500.34
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, 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		
1304-1	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	539.691.80	539.691.80
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			25.718.123.06
TOTAL DEL ACTIVO			30.239.367.70

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
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	267.286.94
2112	Impuesto a la renta por pagar	130.196.98
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	6.887.50
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		404.371.42
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	
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		
TOTAL PASIVO		404.371.42
3. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	11.000.000.00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVITS		
3201	Revalorización de terrenos	4.419.053.20
3202	Revalorización de otros activos fijos	11.068.414.33
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	646.774.57
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	1.316.325.18
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio 1985	1.384.429.00
TOTAL PATRIMONIO NETO		29.834.996.28
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		30.239.367.70

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 ARRENDAMIENTOS COBRADOS		4.528.000.00
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	Menos: Inventario final		
52.	COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)		465.194.75
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, equipos y edif. fábrica		
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	465.194.75	
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		4.062.805.25
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		2.054.492.33
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	223.200.00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	187.881.60	
5403	Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	378.063.82	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	23.013.05	
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	574.499.71	
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	437.398.79	
5407	Compras de bienes de uso común y obra de inventarios SEGURO INCENDIO	59.242.40	
5408	Otros	171.192.96	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		2.008.312.92
55.	GASTOS FINANCIEROS		226.400.00
5501	Intereses, comisiones	226.400.00	
5502	Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		1.781.912.92
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:		1.781.912.92
	• 15 o/o para trabajadores	267.286.94	
	• Impuesto a la Renta	130.196.98	397.483.92
5801	UTILIDAD NETA		1.384.429.00

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.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR, Reg. No. 499

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 COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE:
LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA (LANCIA) C.A.		5012-71

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		28.978.874.65
6001 Capital Social	11.000.000.00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	562.972.18	
6005 Otras Reservas	1.301.564.32	
6006 Superávit de capital	15.466.832.30	
6007 Utilidades retenidas	647.505.85	
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. SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		856.121.63
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio 1985	1.384.429.00	
6302 Menos: dividendos	548.942.60	
6303 Más: superávit de capital del período	20.635.23	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		29.834.996.28

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	83.802.39	
Otras reservas	14.760.86	
Dividendos	548.942.60	
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas	647.505.85	
RESERVA LEGAL :		
Reserva inicial	562.972.18	
Más: Asignación del año	83.802.39	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	646.774.57	
SUPERAUIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	15.466.832.30	
Más: Revalorización de activos del período	20.635.23	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	15.487.467.53	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		1.844.840.84
7001 Utilidad neta del ejercicio	1.384.429.00	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	437.398.79	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	23.013.05	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
Menos:		
7005 Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
OTRAS FUENTES DE CAPITAL		
7101 Venta de Activos Fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros		
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		548.942.60
7201 Dividendos pagados	548.942.60	
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		1.295.898.24
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	4.116.873.22	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	2.820.974.98	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		1.295.898.24

