

y de 20 millones

REPUBLICA DEL ECUADOR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

I

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO:

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA (LANCIA) C.A.		SIGLAS:	RUC. 0990056646001	No. DE EXPEDIENTE: 5012-71	
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE y No. : PANAMA # 809	TELEFONO: 307700	CASILLA: 1085	CABLE:
SUCURSALES					

Período del balance Del **1^o** de **ENERO** de 19 **86**. Al **31** de **NOVIEMBRE** de 19 **86**. Fecha de vencimiento: Plazo duración: **2.021**

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1.- ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ENRIQUE NOVAS ARGUDIN	09-0302444	ESPAÑOLA
Vicepresidente	FERNANDO LEON BARBA	13-00390284	ECUADOR
Gerente(s)	LUCIANO CAGNATO CALIGON	09-1158608-9	ITALIANO
Directores o vocales principales	CARLOS COELLO VADEZ	09-02230014	ECUADOR
	Aboc. MANUEL RODRIGUEZ M.	09-02252535	"
	DR. PAOLO MARANGONI	09-00695230	"
	DR. NICOLA REALEY		ITALIANO
Directores o vocales suplentes	EDUARDO SIMON PEREIRA	09-08156318	ESPAÑOL
	MARTIANO GONZALEZ PORTES	09-03538838	ECUADOR
	PABLO GONZENBACH IGLESIAS	09-008457236	ECUADOR
COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	ECON. DANIEL MERA MEDINA	PANAMA 809-307700	
Suplente	ECON. DANIEL FRANCO	PANAMA 809-307700	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre(s) **ENRIQUE NOVAS ARGUDIN** Nacionalidad: **ESPAÑOLA**
 Cargo(s) **PRESIDENTE**
 Fecha de nombramiento: **25 MARZO 1986** Período: **3 AÑOS**
 ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA:

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVO	ADMINISTRATIVO	TECNICO	OBRERO
	No. 3	No. 1	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: **CARLOS MORAN VITERI**
 Nombres y apellidos (persona natural) **ECUADOR**
 Nacionalidad **DIRECCION: V.M. RENDON 121**

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

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 1986.)

1. ACTIVO				630.313.27
11. CORRIENTE				
1101	Caja bancos moneda nacional			
1102	Caja bancos moneda extranjera			5.041.400.00
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			120.000.00
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			475.066.46
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas			
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				6.266.779.73
12. ACTIVO FIJO				
		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	242.913.20		242.913.20
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e instalaciones	12.498.027.61	2.474.727.40	10.023.300.21
1206	Maquinaria y equipo	450.450.00	315.315.00	135.135.00
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	4.419.053.20		4.419.053.20
1222	Revalorización de edificios	13.658.893.29	3.452.748.50	10.206.144.79
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	3.285.730.00	--	3.285.730.00
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
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 provisiones para jubilación patronal			
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				28.312.276.40
TOTAL DEL ACTIVO				34.579.056.13

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101	Proveedores moneda nacional	
2102	Proveedores moneda extranjera	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Instituciones bancarias moneda nacional	
2105	Instituciones bancarias moneda extranjera	
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)	398.343.44
2110	Impuesto a la renta por pagar	186.696.60
2111	Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo, sueldos).	
2112	Intereses vencidos y no pagados	
2113	Impuestos retenidos por pagar	7.450.33
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	3.260.000.00
2121	Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo	
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.852.490.37
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	
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		
TOTAL PASIVO		
3. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	11.000.000.00
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)	824.965.87
3202	Otras reservas	1.322.914.20
33. SUPERAVIT		
3301	Revalorización de terrenos	4.419.053/20
3302	Revalorización de otros activos fijos	11.089.049.56
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio 1986	2.070.582.93
TOTAL PATRIMONIO NETO		30.726.565.76
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		34.579.056.13

OBLIGACIONES CONTINGENTES	
4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avaes otorgados	4101 Responsabilidades por avales otorgados
4002 Otras garantías otorgadas	4102 Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del .19. de .ENERO..... al .31. de .DICIEMBRE..... de 1986....

50. VENTAS BRUTAS ARRIENDOS COBRADOS	5.800.234.00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	
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	712.211.89
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208. Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica	59.242.40
5211. Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	507.901.00
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	
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	287.511.70
5304 Publicidad y propaganda	9.600.00
5305 Depreciación bienes departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	395.200.00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	296.462.19
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos)	573.957.18
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	705.192.34
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.)	
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	218.732.33
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	2.034.222.97
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.)	621.400.00
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:	2.655.622.97
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	- 398.343.44
5802 Impuesto a la renta	- 186.696.60
UTILIDAD NETA	2.070.582.93

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario es verdadero y correcto, y que fue aprobado por la Junta General.

El Gerente (Representante Legal) El Contador No. Reg. 499

Hemos revisado los estados financieros y de 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.

Lugar y Fecha: GUAYAQUIL, 15. ENERO 1.987. Comisario:

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

1986

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

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60	PATRIMONIO INICIAL:		29.834.996.28
6001	Capital social	11.000.000.00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva legal	646.774.57	
6005	Otras reservas	1.316.325.18	
6006	Superávit de capital	15.487.467.53	
6007	Utilidades acumuladas	1.384.429.00	
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		891.569.48
6301	Utilidad (o perdida) neta del ejercicio	2.070.582.95	
6302	Menos: dividendos en efectivo	1.199.648.68	
6303	Más: superávit de capital del período	20.635.23	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		30.726.565.76

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva legal	178.191.30	
	Otras reservas	6.589.02	
	Dividendos en efectivo	1.199.648.68	
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades acumuladas	1.384.429.00	
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	646.774.57	
	Más: Asignación del año	178.191.30	
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	824.965.87	
	SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
	Superávit por revalorización inicial	15.487.467.53	
	Más: revalorización de activos del período	20.635.23	
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
	Saldo final	15.508.102.76	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		2.782.794.82
7001	Utilidad neta del ejercicio	2.070.582.93	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	712.211,89	
7003	Cargos por amortización de intangibles diferidos		
7004	Pérdida en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
7005	Venta de activos fijos		
7006	Incremento de pasivos a largo plazo		
7007	Aumento de capital social		
7008	Incremento de superávit (no incluye el superávit de revalorización)		
7009	Otros		
	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:		4.485.378.68
7201	Dividendos pagados	1.199.648.68	
7202	Compra de activos fijos		
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incremento de activos intangibles y diferidos	3.285.730.00	
7206	Reducción de capital social		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros		
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)		- 1.702.583.86
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	2.414.289.36	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	4.116.873.22	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		- 1.702.583.86

22 ABR. 1987

A N E X O

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

**TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)**

Del . 10. de . ENERO al . 31. de . DICIEMBRE de 19 86 ..

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	SIN MOVIMIENTO		
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.-	3	1			1
Remuneración S/.	361.200.00	34.000.00			
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.	331.952.94	66.390.50			

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

2