

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

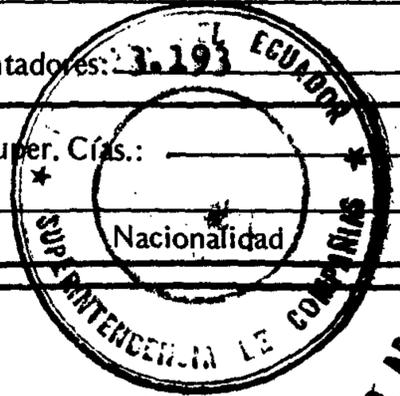
FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.988

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO LA NACIONAL COMPAÑIA INMOBILIARIA LANCIA C.A.		SIGLAS:	R. U. C. 0990046646001	No. DE EXPEDIENTE: 5012-71
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:				
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE y No.º: Panamá 809	TELEFONO: 307700	CASILLA: 1085
SUGERSA				TELEX:
PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:				
TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 119.405.880,73				
Periodo del balance Del 14 de Enero de 19 88 Al 31 de Diciembre de 19 88 .				
NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES				
1. ADMINISTRADORES				
	NOMBRES	C. I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD	
Presidente	Enrique Novas Argudin	09-0302444	Española	
Vicepresidente	Fernando León Barba	13-00390281	Ecuatoriano	
Gerente(s)	Luciano Gagnato Galigo	09-11586089	Italiano	
	Carlos Coello Valdez	09-023001	Ecuatoriano	
Directores o vocales principales	Abc. Manuel Rodríguez M.	09-02252535	Ecuatoriano	
	Dr. Paolo Marangoni	09-00695230	Ecuatoriano	
	Dr. Rocela Reale		Italiano	
	Eduardo Simón Pereira	09-04156318	Español	
Directores o vocales suplentes	Mariano Gonzalez Póster	09-03538838	Ecuatoriano	
	Pablo Genzenbach Iglesias	09-008157236	Ecuatoriano	
2. COMISARIOS				
	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO		
Principales	Econ. Daniel Mora Medina	Panamá 809- 307700		
Suplentes	Econ. Daniel Franco V...	Panamá 809 - 307700		
3. COMITE DE VIGILANCIA				
REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES) XXXXXXXX				
Nombre(s)	Enrique Novas Argudin	Nacionalidad: Español		
	Presidente			
Periodo de vigencia designación: de 19 86 a 19 89 .				
PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVOS:	EMPLEADOS:	OBREROS:	
	No. 2	No. 1	No.	
COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR				
Nombre(s):	Categoría:			Nacionalidad:
				Visa:
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:				
Nombre o denominación, persona natural o jurídica:	SERVICIOS CONTABLES CIA. LTDA.			
Aguirre 324 y Chile 512890	Nacionalidad: Ecuatoriana			
Dirección y teléfono	No. Reg. Colegio de Contadores: 3.193			
Auditoría Externa:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	No. Reg. Super. Cías.:	
Nombre o Razón Social	Nacionalidad			
OTRAS INFORMACIONES				
La compañía está acogida a:				
LEY DE FOMENTO:	Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuario <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>	Otras <input type="checkbox"/>
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____	Fecha: _____	Periodo vigencia: _____		
AFILIADA A LA CAMARA DE: _____	No. _____			
CREDITOS CON LA C. F. N. :	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Publicación último balance (Adj. copia)	SI <input type="checkbox"/>
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Emite obligaciones:	SI <input type="checkbox"/>
NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____	Funcionario responsable (SELLO)			
No. DE ANEXOS:				

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			10.711.398,83
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		
1102	Caja - Bancos, moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional Poliza de Acumulación		9.204.700,80
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		138.381,21
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		
1108	Inventario materia prima		
1109	Inventario productos en proceso		
1110	Inventarios suministros y materiales		
1111	Inventario productos terminados y 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 para baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores		
1121	Anticipos a proveedores, moneda nacional		
1122	Anticipos a proveedores, moneda extranjera		
1123	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		
1124	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		2.336.847,84
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			22.391.328,68
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	90.498.027,61	6.636.759,72
1206	Maquinaria equipo	450.450,00	405.405,00
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos Instalac. of. Quito	2.927.642,00	428.949,82
REVALORIZACIONES		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos	17.092.711,80	
1222	Revalorización de edificios	39.508.847,39	8.591.077,60
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos		
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a empleados y trabajadores		
1304	Inversiones financieras a largo plazo, moneda nacional		
1305	Inversiones financieras a largo plazo, moneda extranjera		
1306	Otros deudores o inversiones a largo plazo (Adjuntar detalle)		
14. ACTIVOS INTANGIBLES			
		Valor de adquisición	Amort. Acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros		
15. ACTIVOS DIFERIDOS			
		Valor inicial	Amort. Acumulada
1501	Gastos de organización		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pérdidas por diferencia de cambio		
1507	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Desc. en venta de oblig. de propia emisión		
1511	Otros activos diferidos		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			134.658.399,86
TOTAL DEL ACTIVO			157.049.728,54

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101	Proveedores en moneda nacional	
2102	Proveedores en 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	1.790.145,00
2110	Impuesto a la renta por pagar	1.541.317,00
2111	Provisiones para prestaciones sociales	
2112	Intereses vencidos y no pagados	
2113	Impuestos retenidos por pagar	294.596,81
2114	Aportes al IESS por pagar	10.847,40
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 de la provisión para jubilación patronal	
2120	Préstamos de corto plazo de accionistas o socios	194.183,85
2121	Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.831.090,06
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	
2204	Créditos de estabilización	
2205	Comisión de riesgo cambiario	
2206	Saldos pendientes con la casa matriz	
2207	Impuestos diferidos por pagar	
2208	Arrendamiento mercantil con opción de compra	
2209	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2210	Obligaciones emitidas	
2211	Menos: Obligaciones no colocadas	
2212	Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	
2213	Otros (Adj. 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		
31. CAPITAL		
3101	Acciones o participaciones (compañías nacionales)	89.000.000,00
3102	Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103	Menos: Capital suscrito no pagado	
3104	Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS		
3201	Reserva legal	1.952.472,47
3202	Reservas facultativas	5.550.135,19
3203	Otras reservas	
33. SUPERAVIT		
3301	Revalorización de terrenos	17.092.711,80
3302	Revalorización de otros activos fijos Edificio	31.020.476,02
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	8.602.843,00
TOTAL PATRIMONIO NETO		153.218.638,48
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		157.049.728,54

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

50. VENTAS BRUTAS	
5001 En el país Arriendos Cobrados	23.857.304,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	23.857.304,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras de productos terminados en el país	
5103 Compras de productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial de materias primas	
5202 Compras de materias primas en el país	
5203 Compras de materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final de materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Energía, 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	23.857.304,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluídos en costos	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes del departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo	628.144,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	345.601,59
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	1.257.472,47
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	3.953.233,87
5405 Cuentas de gastos sobre bienes de inventario Gastos Aumento de Capital	1.820.870,37
5406 Depreciación bienes, área administrativa	2.127.326,09
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	5.659.032,84
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	8.065.622,77
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	9.962,50
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 de largo plazo	3.878.644,73
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo	
5604 Dividendos en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	
GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. Renta	11.934.205,00
5801 Participación de los trabajadores	1.250.145,00
5802 Impuesto a la renta	1.541.317,00
UTILIDAD NETA	8.602.843,00

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General en sesión de .29. de Mayo

1.989 **LA NACIONAL**
S.A. INMOBILIARIA (SUCURSAL) S. A.

u. **Servicios Contables**
Cia. Ltda.

El Gerente **PRESENTE**

El Contador **[Firma]** No. Reg. **3.193**

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

COMISARIO

f. **COMISARIO**

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

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

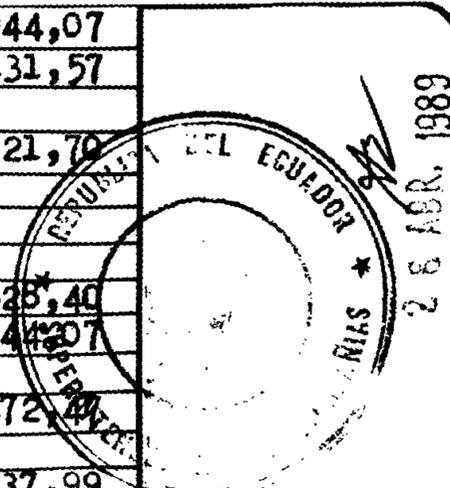
60 PATRIMONIO INICIAL:		113.238.067,35
6001 Capital	89.000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	1.090.528,40	
6005 Reserva facultativa	1.902.703,62	
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	15.528.737,99	
6008 Utilidades acumuladas	5.716.097,34	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:		=
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		=
6201 Reserva legal		
6202 Reserva facultativa		
6203 Otras reservas		
6204 Superávit por revalorización de activos fijos		
6205 Utilidades acumuladas		
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		39.980.571,13
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	8.602.843,00	
6302 Menos: Dividendos en efectivo	(1.206.721,70)	
6303 Más: Superávit de capital del período	32.584.449,83	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		153.218.638,48

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70 FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		10.730.169,09
7001 Utilidad neta del ejercicio	8.602.843,00	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	2.127.326,09	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	=	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes		
7006 Incremento de pasivos de largo plazo		
7007 Aumento de capital social		
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009 Otros ajustes o aumentos		
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		1.683.221,00
7201 Dividendos pagados	1.206.721,70	
7202 Compra de activos fijos	476.500,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	18.560.238,62	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	9.513.291,23	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		9.046.947,39

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	861.944,07	
Reservas facultativas	3.647.431,57	
Otras reservas	=	
Dividendos en efectivo	1.206.721,70	
Amortización de pérdidas	=	
Utilidades acumuladas	=	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	1.090.528,40	
Más: Asignación del año	861.944,07	
Menos: Utilización en el año	=	
Saldo final	1.952.472,47	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	15.528.737,99	
Más: revalorización de activos del período	32.584.449,83	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	48.113.187,82	



ANEXO No. 2
INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: LA NACIONAL BIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A. No. EXPEDIENTE: 5012-71

SIGLAS: _____

C. I. I. U. _____

R. U. C. 0990046646001

FECHA: Dic. 31/88

INSTITUCION ACREEDORA	Monto Obligación en divisas	Cotizac. a la fecha de sucreti- zación	Tasas de interés	Créditos de estabiliz.	Intereses y Comisiones	Comisión de Riesgo Cambiario	Valor total deuda sucretizada	Diferencial cambiario originado por sucretización	PAGOS REALIZADOS			Amortización Diferencial Cambiario	Destino de Crédito
									Principal	Comisión e intereses	Comisión Riesgo Cambiario		

SIN MOVIMIENTO

A N E X O 1

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

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

Del ... 1.º de ... **Enero** al ... 31. de **Diciembre**. de 19 **80** .

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	S I N	M O V I M I E N T O	
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 (EN MILES DE SUCRES)

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S									
	Directivos		Administrativos		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes <small>No. Remuner.</small>		Ocasionales <small>No. Remunerac.</small>	
Ecuatorianos		628.144,00								
Extranjeros										

15 o/o Participación		1.790.145,-								
----------------------	--	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

