

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.990

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA C. A.	SIGLAS:	R.U.C. : 0990046646001	No. DE EXPEDIENTE: 5012-71
---	---------	---------------------------	-------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: PREDIOS URBANOS

PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No. : Panamá 809	TELEFONO: 307700	CASILLA: 1085	TÉLEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 174.728.119,23

Período del balance

Del ...19... de ... Enero ... de 19.90... Al ...31... de ... Diciembre ... de 19.90.

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Enrique Novas Argudin	09-0302444	Español
Vicepresidente	Fernando León Barba	13-00350281	Ecuatoriano
Gerente(s)	Luciano Gagnato Caligo	09-11586089	Italiano
	Carlos Coello Valdez	09-0280014	Ecuatoriano
Directores o vocales principales	Abo. Manuel Rodriguez M.	09-02952535	Ecuatoriano
	Dr. Miguel Babro León	09-0030539	Chileno
	Dr. Nicola Reale		
Directores o vocales suplentes	Ing. Mariano Gonzales P.	09-03538838	Ecuatoriano
	Mosé de Oliveira Cavares		Venezolano
	Pablo Gonzembach Iglesias	09-008157236	Ecuatoriano

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	Econ. Daniel Mera Medina	Panamá 809 307700
Suplentes		

3. COMITE DE VIGILANCIA

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES) DE COMPAÑIAS CONSTITUIDAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Enrique Novas Argudin	Español	Panamá 809

Período del nombramiento: de 19 a 19

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Categoría: Visa:

PERSONAL OCUPADO

No. Directivos:	No. Empleados:
-----------------	----------------

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: SERVICIOS CONTABLES CIA. LTDA.

Aguirre 324 y Chile 512890 Dirección y teléfono

Nacionalidad: Ecuatoriana

No. Reg. Colegio de Contadores: 21654

Auditoría Externa:

SI ☐

NO ☒

No. Reg. Super. Cías.:

Nombre o Razón Social

Nacionalidad

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otras ☐ Clasificación: _____

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Período vigencia: _____

AFILIADA A LA CAMARA DE: _____ No. _____

CREDITOS CON LA C. F. N.: SI ☐ NO ☐ Publicación último balance (Adj. copia) SI ☐ NO ☐

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☐ Emite obligaciones: SI ☐ NO ☐

Recibido hoy día ... de ... de 19 ...

N. DE ANEXOS:

Funcionario responsable
(SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO				
11. ACTIVO CORRIENTE				4.469.786,95
1101	Caja-Bancos, moneda nacional			
1102	Caja-Bancos, moneda extranjera			
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional	Polizas Acumulación		71.230.695,61
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera			
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional			233.381,15
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	Inventario 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			4.681.408,57
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				80.615.272,28
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	90.498.027,61	12.752.694,76	77.745.332,85
1206	Maquinaria y equipo	450.450,00	450.449,00	1,00
1208	Muebles y enseres			
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos Instala.en Quito	2.927.642,00	966.828,02	1.960.813,98
REVALORIZACIONES		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	17.092.711,80		17.092.711,80
1222	Revalorización de edificios	108.951.947,39	17.128.721,22	91.823.226,17
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				188.864.999,00
TOTAL DEL ACTIVO				269.480.271,28

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		4.800.000,00
2110 Impuesto a la renta por pagar		7.583.761,00
2111 Provisiones para prestaciones sociales		
2112 Intereses vencidos y no pagados		
2113 Impuestos retenidos por pagar		7.735,00
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 de la provisión para jubilación patronal		
2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		417.576,85
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz		
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		12.809.072,85
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 (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		12.809.072,85
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		5.446.706,97
3202 Reservas facultativas		18.369.796,57
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		17.092.711,80
3302 Revalorización de otros activos fijos Edificios		94.168.163,48
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		32.593.819,61
TOTAL PATRIMONIO NETO		256.671.198,43
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		269.480.271,28

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES

- 4001 Mercaderías en consignación
- 4002 Liquidación de depósitos industriales
- 4003 Avals o garantías
- 4004 Otras obligaciones contingentes

20 ABR 1991

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del ... 1.º de Enero ... al ... 31 de Diciembre ... de 19 90

50. VENTAS BRUTAS	
5001 En el país	56.119.542,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	56.119.542,00
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 PRODUCCIÓN (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	56.119.542,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluidos 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 incluidos en el costo	2.108.000,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	857.375,00
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos	4.768.621,70
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	7.120.285,61
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	6.813.743,23
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. 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)	4.268.666,81
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	30.182.849,65
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	103.193,00
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	14.897.923,96
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)	
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. a la Renta	44.977.580,61
5801 Participación de los trabajadores	4.800.000,00
5802 Impuesto a la Renta	7.583.761,00
UTILIDAD NETA	32.593.819,61

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de ... 15 de ... Marzo ...

..... de 19 91

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

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

f.) COMISARIO

f.) COMISARIO

SERVICIOS CONTABLES

CIA. LTDA.

Noticia de Trámite

f.) CONTADOR

No. REG. 21654

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

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		166.902.359,08
6001 Capital	89.000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	3.145.902,97	
6005 Reserva facultativa	11.067.959,53	
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	48.133.823,05	
6008 Utilidades acumuladas	15.554.673,53	
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. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		89.823.183,91
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	32.593.819,61	
6302 Menos: Dividendos en efectivo	5.897.687,93	
6303 Más: Superávit de capital del período	63.127.052,23	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		(54.344,56)
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales	(54.344,56)	
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		256.671.198,43

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		39.558.767,64
7001 Utilidad neta del ejercicio	32.593.819,61	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	6.813.743,23	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	151.204,80	
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:		6.604.422,96
7201 Dividendos pagados	5.897.687,93	
7202 Compra de activos fijos		
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	706.735,03	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		32.954.344,68
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	67.806.199,43	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	34.851.854,73	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		32.954.344,68

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	2.300.804,00	
Reservas facultativas	7.301.837,04	
Otras reservas	54.344,56	
Dividendos en efectivo	5.897.687,93	
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	3.145.902,97	
Más: Asignación del año	2.300.804,00	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	5.446.706,97	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	48.133.823,05	
Más: revalorización de activos del período	63.127.052,23	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	111.260.875,28	

A N E X O 1

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

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

Del 1.º de Enero al 31. de Diciembre de 19.90.

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 (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		Ocasionales	
							No.	Remunet.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos										
Extranjeros	2	2.108.000 , =								

15 o/o Participación		6.746.637,=								
----------------------	--	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--