

No. DE INSCRIPCIÓN  
0990046646001

SELLOR.D.C.  
LA NACIONAL  
CIA. INMOBILIARIA  
(LANCIA) C. A.

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 19 91

Panamá No. 809

RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL:

Nº. DE EXPEDIENTE  
5012-71

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA C. A.

CIUDAD:

CALLE:

NUMERO:

TELEFONO:

Guayaquil

Panamá

809

560700

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS

ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO
Presidente	ENRIQUE NOVAS ARGUDIN		PANAMA 809 Y V.M. RENDON
Vicepresidente			
Gerente (s)	LUCIANO CAGNATO CALIGO		PANAMA 809 Y V.M. RENDON
Apoderado			
COMISARIOS			
Principal	EC. DANIEL MERA MEDINA		PANAMA 809 Y V.M. RENDON
Suplente	LYONEL MORENO REGALADO		PANAMA 809 Y V.M. RENDON

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			CODIGO CUENTA	
<b>1.1 ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja - Bancos			1101	13.583.787,00
Inversiones financieras temporales			1102	
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes			1103	233.381,15
Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)			1104	
<del>XXXXXXXXXX</del> Polizas de Acumulación			1105	121.468.178,71
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	8.415.190,39
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>143.700.537,25</b>
<b>1.2 ACTIVO FIJO</b>				
Terrenos y mejoras	Valor de adquisición	Depreciación acumulada	1201	242.913,20
Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			1202	
Construcciones en curso			1203	
Edificios e instalaciones	90.498.027,61	17.256.961,53	1204	73.241.066,08
Aire Acondicionado	450.450,00	450.449,00	1205	1,00
Muebles y enseres			1206	
Vehículos			1207	
Otros activos fijos (adjuntar anexo) Instalac. Quito	2.927.642,00	1.259.592,02	1208	1.668.049,98
<b>REVALORIZACIONES</b>				
Terrenos	Valor de revalorización	Depreciación acumulada	1221	17.092.711,80
Edificios	292.357.360,39	98.868.998,63	1222	193.488.361,76
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>				
Patentes y marcas	Valor de adquisición	Amortización Acumulada	1401	
Otros (adjuntar anexo)			1402	
<b>1.5 ACTIVOS DIFERIDOS</b>				
Gastos de organización y constitución	Valor inicial	Amortización Acumulada	1501	
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>				<b>285.733.103,82</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>				<b>429.433.640,07</b>

2. PASIVO		CODIGO CUENTA	
2.1 PASIVO CORRIENTE			
Proveedores		2101	1.710.896,63
Anticipo de Clientes		2102	
Obligaciones por pagar		2103	
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	
Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía		2105	4.800.000,00
Gastos por pagar		2106	8.331.944,00
Impuestos y Leyes Sociales		2107	56.036,83
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	897.681,85
Saldos pendientes con la casa matriz		2110	
Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)		2111	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>15.796.559,31</b>
2.2 PASIVO NO CORRIENTE			
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)		2208	
2.3 PASIVO DIFERIDO			
Utilidades por realizar		2301	
Otros (Adjuntar anexo)		2302	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>TOTAL PASIVO</b>			
3. PATRIMONIO NETO			
3.1 CAPITAL			
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	89.000.000,00
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	
Menos: Capital suscrito no pagado		3103	
Menos: Acciones propias adquiridas		3104	
3.2 RESERVAS			
Reserva legal		3201	9.944.465,03
Reservas facultativas		3202	24.808.335,46
Otras reservas		3203	382.309,44
3.3 SUPERAVIT			
Revalorización de activos		3301	
Otros (Adjuntar anexo)		3302	227.585.148,33
3.4 RESULTADOS			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		3403	61.916.823,50
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>			<b>413.637.081,76</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			<b>429.433.640,07</b>

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

#### PERSONAL OCUPADO

NACIONALIDAD	DIRECTIVOS	ADMINISTRATIVOS	TECNICOS	OBREROS	
				Permanentes	Ocasionales
Ecuatoriana					
Extranjera	6.900.000,00				

#### 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	88.016.849,00
En el exterior	5002	
Menos: devoluciones y descuentos en ventas	5003	
Utilidades realizadas por ventas a plazos	5004	
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>88.016.849,00</b>
<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>		
<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	6.900.000,00
Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	5402	1.996.916,66
Agua, luz, teléfono, télex, fax, no incluidos en costos	5403	7.602.217,00
Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	5404	6.138.301,82
Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	5405	
Depreciación de bienes, área administrativa	5406	21.794.032,35
Amort. de Intang. y Diferd (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	5407	
Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	5408	
Otros (Adjuntar anexo)	5409	7.800.698,42
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>		<b>35.704.682,75</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		
Intereses y comisiones	5501	60.531,93
Otros gastos financieros	5502	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	5601	35.839.616,68
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	3.565.000,00
<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>		<b>75.048.767,50</b>
Participación de los trabajadores (15%)	5801	4.800.000,00
Impuesto a la Renta	5802	8.331.944,00
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>61.916.823,50</b>

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		CODIGO CUENTA
<b>60. PATRIMONIO NETO INICIAL:</b>		256.671.198,43
<b>MAS:</b>		
Utilidad Neta del Ejercicio	6001	61.916.823,50
Aumentos del Capital Social	6002	
Incrementos de Superávit de Capital	6003	116.324.273,05
Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)	6004	
Otros	6005	
<b>MENOS:</b>		
Pérdida del ejercicio	6006	
Disminución del Capital	6007	
Dividendos en efectivo	6008	21.275.213,22
Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital	6009	
Otros	6010	
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>413.637.081,76</b>

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
<b>70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		81.372.991,73
Utilidad del ejercicio	7001	61.916.823,50
<b>Mas:</b>		
Depreciación y Amortización	7002	19.456.168,23
Venta de Activos Fijos e inversiones permanentes	7003	
Incremento de pasivos a largo plazo	7004	
Aumento de capital social con nuevos recursos	7005	
Emisión de obligaciones	7006	
Otros:	7007	
<b>Menos:</b>		
Ingresos: por participación en utilidades de subsidiarias	7008	
<b>72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:</b>		21.275.213,22
Dividendos	7201	21.275.213,22
Compra de activos fijos	7202	
Compra de inversiones permanentes	7203	
Disminución pasivos a largo plazo	7204	
Incrementos de activos intangibles y diferidos	7205	
Reducción del capital social en efectivo	7206	
Pérdidas del ejercicio	7207	
Otros	7208	
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)</b>		<b>60.097.778,51</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		<b>127.903.977,94</b>
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		<b>67.806.199,22</b>
<b>VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		<b>60.097.778,51</b>

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto, completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de ..... de ..... de 19.....

**REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO**

NOMBRE: Enrique Novas Argudín

FIRMA:

C.I. 09-0302444

**CONTADOR**

NOMBRE: Nelida Vintimilla Arevalo

FIRMA:

C.I. 09-04215597 MATRICULA: 21654

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.

f) Comisario

.....

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 .....

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS