5195 - 72

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1984

Denominación de la compañía según su estatuto:	Siglas:	R.U.C.	No. Expediente:
INMOBILIARIA LUGO S.A.		0990072833001	5195-72

	Ciudad:	Calle y No.	Teléfono:	Casilla:	Cable:
PRINCIPAL	GUAYAQUIL	CLEMENTE BALLEN 214	511330	869	
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: 2 de ENERO de 19 84; Al 31 de DICIEMBRE de 19 84

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES			C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	MARTHA	BRIZ	DE RAAD	09-03309417	ECUATORIANA
Vicepresidente					
Gerente (s)	NESTOR	BRIZ	OTERO	09-02291525	ECUATORIANO
	FLORENTINO	BRIZ	MUÑOZ	09-00491036	ECUATORIANO
Directores o vocales principales					
Directores o vocales suplentes					

COMISARIOS	NOMBRES			DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	JUAN	MAYO	SANCHEZ	S. VARGAS 112	409205
Suplente	NICOLAS	KRONFLE	AKEL		516114
3. COMITE DE VIGILANCIA					

DATOS DE (LO DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s) NESTOR BRIZ OTERO / FLORENTINO BRIZ MUÑOZ Nacionalidad:
Cargo (s) GERENTE (ECUATORIANO) / GERENTE (ECUATORIANO)
Fecha de nombramiento MARZO 20/80 (5 años) / MARZO 20/80 (5 años) Período:
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR

Nosmbre (s) _____ Nacionalidad _____
Cargo (s) o designación (es) _____ Carnet de domiciliación No. _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE

Denominación de la persona jurídica: _____

ANGEL BARAHONA LASTRE — ECUATORIANO
Nombres y apellidos (persona natural) — Nacionalidad

DIRECCION: CDLA. 9 DE OCTUBRE Av. 1ra. # 602

Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☒

Nombre o denominación — Dirección

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐ Clasificación: _____
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha _____ Plazo: _____
AFILIACION A LA CAMARA DE: CONSTRUCCION DE GUAYAQUIL N° R.U.C. _____
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI ☐ NO ☒
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☒

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS GUAYAQUIL 31 MAYO 1985

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

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

Fojas útiles - CERTIFICO

EL SECRETARIO

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1984

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			101.493.72
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes			1'833.639,32
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provision cuentas de dudoso cobro			
1107	Inventario materia prima			
1108	Inventario productos en proceso			
1109	Inventario productos terminados			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventario mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para venta			
1113	Sementeras			
1114	Lotes de terrenos y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1121	Préstamos a accionistas o socios y companías relacionadas			2'099.500,00
1122	Pagos anticipados a proveedores			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			156.510,6[illegible]
1124	Pagos anticipados de intereses			
1125	Repuestos y accesorios y pequenas herramientas			
1126	Accesorios de oficina en existencia			
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)			
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				4'191.143,65
12. ACTIVO FIJO		**Valor de adquisición**	**Deprec. acumulada**	
1201	Terrenos y mejoras	9'274.089,50		9'274.089,50
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	81'367.478.53	4'237.792,96	77'129.685.57
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	61.549,95	18.465,00	43.084.95
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
	REVALORIZACIONES	**Valor de Revalúo**	**Deprec. acumulada**	
1220	Revalorización de terrenos	16'783.269,00		16'783.269,00
1222	Revalorización de edificios	7'068.263,07	2'421,720,16	4'646.542,9[illegible]
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorizaciones de 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 companías relacionadas			
1304	Bonos, obligaciones, cédulas			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
1306	Otros (adjuntar detalle)			
14. ACTIVOS INTANGIBLES		**Valor de adquisición**	**Amort. acumulada**	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. PAGOS DIFERIDOS		**Valor inicial**	**Amort. acumulada**	
1501	Gastos de organización y reorganización			
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505	Pagos anticipados a largo plazo			
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)			
1508	Comisión de riesgo cambiario	33'188.021,95		33'188.021,95
1509	Otros (adjuntar detalle)	8'150.670,76		8'150.670,76
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602	Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				149'209.064,64
TOTAL DEL ACTIVO				153'406.508,29

2. PASIVO		
21.	**PASIVOS CORRIENTES**	
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	236.000,00
2104	Bancos privados moneda nacional	
2105	Bancos privados moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	13'448.640,65
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	15o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	8'772.328,68
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	175.498,57
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	22'632.467,90
22.	**PASIVOS NO CORRIENTES**	
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	26'176.208,10
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	21'114.873,05
2206	Depósitos por cuentas en participación	
2207	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	45'928.157,67
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle) Intereses	36'821.615,76
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	130'040.854,58
	TOTAL PASIVO	152'673.322,48
	3. PATRIMONIO NETO	
	CAPITAL SOCIAL	
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	1'000.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
	SUPERAVIT DE CAPITAL	
3201	Revalorización de terrenos	7'366.267,42
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33.	**RESERVAS**	
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	95.398,17
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	565.391,58
34.	**RESULTADOS**	
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	8'293.871,36
	TOTAL PATRIMONIO NETO	733.185,81
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	153'406.508,29

4. CUENTAS DE ORDEN			
40.	**DEUDORAS**	**41.**	**ACREEDORAS**
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación	4102	Consignaciones recibidas
4003	Documentos al cobro	4103	Cobro de documentos

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del .....2 de .....ENERO.....al 31 de .....DICIEMBRE de 1985.....

50.	**VENTAS BRUTAS**			6'838.000,00
	5001	En el país ARRIENDOS	6'838.000,00	
	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.)**			
	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 y equipos		
	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		
	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			6'838.000,00
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**			4'802.372,05
	5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	15.000,00	
	5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
	5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)	332.966,24	
	5404	Amortización de intangibles y diferidos	1'302.399,46	
	5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	1'008.477,68	
	5406	Contribución Superintendencia de Compañías	153.406,51	
	5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo		
	5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
	5409	Otros MANTENIMIENTO, SEGUROS, ASCENSORES, GASTOS COMUNES VARIOS	1'990.122,16	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			2'035.627,95
55.	**GASTOS FINANCIEROS**			10'399.644,71
	5501	Intereses, comisiones	10'399.644,71	
	5502	Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			-(8'364.016,76)
56.	**INGRESOS NO OPERACIONALES**			70.145,41
	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	70.145,41	
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:			-(8'293.871,35)
		15o/o para trabajadores		
		Impuesto a la Renta		
	5801	**UTILIDAD NETA**		

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.

NESTOR BRIZ OTERO
por Inmobiliaria LUGO S. A.
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

ANGEL BARAHONA LASTRE
EL CONTADOR
Reg No. 3396

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.

NICOLAS KRONFLE AKEL

GUAYAQUIL, MARZO 30 1986

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA LUGO S.A.	0990072833001	5195-72

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	**PATRIMONIO INICIAL:**		9'027.057,17
6001	Capital social	1'000.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal	95.398,17	
6005	Otras Reservas FACULTATIVAS	565.391,58	
6006	Superávit de capital	19'955.295,52	
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	12'589.028,10	
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.	**SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:**	-(	8'681.888,63)
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	8'681.888,63	
6302	Menos: dividendos		
6303	Más: superávit de capital del período		
64.	**CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:**		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402	Menos: impuestos glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		345.168,54

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva Legal	
	Otras reservas	
	Dividendos	
	Amortización de pérdidas	
	Utilidades retenidas	
	RESERVA LEGAL:	
	Reserva inicial	95.398,17
	Más: Asignación del año	
	Menos: Utilización en el año	
	Saldo final	95.398,17
	SUPERAVIT POR REVALORIZACION:	
	Superávit por revalorización inicial	19'955.295,52
	Más: Revalorización de activos del período	
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	12'589.028,10
	Saldo final.	7'366.267,42

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		11'667.953,17
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación	1'302.399,46	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	10'365.553,71	
7004	Pérdida en venta de activos		
	Menos:		
7005	Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias		
7006	Utilidad en venta de activos		
	TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		8'633.575,00
	OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101	Venta de Activos fijos		
7102	Incremento de pasivos a largo plazo	8'633.575,00	
7103	Aumento de capital social		
7104	Incremento del superávit de capital		
7105	Incremento de aportes para capitalización		
7106	Otros.		
	TOTAL OTRAS FUENTES		20'301.528,17
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		19'732.605,08
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos		
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo	438.738,72	
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Ajustes a períodos anteriores		
7207	Pérdida del ejercicio	8'293.871,36	
7208	Otros		
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		568.923,09
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	18'441.324,25	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	19'010.247,34	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		568.923,09

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

31 MAYO 1985

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA LUGO S.A.	0990072833001	5195-72

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De a de de 198

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería			
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

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.					

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 ☐