REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto:	SIGLAS:	R.U.C.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIRRA LUGO S.A.		0990072833001	5195-72

	CIUDAD:	CALLE Y No.:	TELEFONO:	CASILLA:	CABLE:
PRINCIPAL	GUAYAQUIL	CLEMENTE BALLEN	511330	869	
SUCURSALES					

Período del Balance: Fecha de Vencimiento

Del: 2 de ENERO de 1985; Al 31 de DICIEMBRE de 1985 Plazo:

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	0903309417	EUUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	NESTOR BRIZ OTERO	09-02291525	ECUATORIANO
	FLORENTINO BRIZ MUÑOZ	09-00491036	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

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

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

Nombre (s) NESTOR BRIZ OTERO FLORENTINO BRIZ MUÑOZ Nacionalidad:

Cargo (s) GERENTE ECUATORIANO GERENTE ECUATORIANO

Fecha de nombramiento: FEB. 23/83 (5 años) Feb.25/83 (5 años) Período: 5 años

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:

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: ______

ANGEL BARAHONAS LASTRE — ECUATORIANO

Nombres y apellidos (persona natural) — Nacionalidad

DIRECCION: CIUD. 9 DE OCTUBRE MZA. 1º # 602

Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☒

Nombre o denominación — Nacionalidad

Revalorización Activos - Indice de Ajuste considerado: Devaluación ☐ Costo de reposición ☐

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: LA CONSTRUCCION DE GQUIL No. RCJ-394

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI ☐ NO ☒

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☒

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS GUAYAQUIL REG. de SOCIEDADES

14 MAYO 1986

Aragundi — Registro de Sociedades

Recibido hoy día ____ de ______ de 19 ___ a las ____ EL SECRETARIO

de la ______ con ____ anexos constantes en: ______

fojas útiles.-CERTIFICO.

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL ..31. DE .....DICIEMBRE..... DE 1985...

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101-1	Caja Bancos moneda nacional			200.516,01
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera			
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional			
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera			
1103	Cuentas por cobrar clientes			1'491.740,80
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza			
1107	Inventario materia prima			
1108	Inventario productos en proceso			
1109	Inventario productos terminados			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventarios mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para la venta			
1113	Sementeras de ciclo corto			
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles			
1115	Obras en ejecución			
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			2'107.500,--
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional			
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			58.521,41
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1125	Accesorios de oficina en existencia			
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE			3'858.278,22
12. ACTIVO FIJO		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y Mejoras	9'758.696,50		9'758.696,56
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	81'367.478,53	5'458.305,14	75'909.173,39
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	61.549,95	24.620,--	36.929,95
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)			
	REVALORIZACIONES	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	16'783.269,00		16'783.269,--
1222	Revalorización de edificios	7'268.263,07	2'539.744,11	4'728.518,96
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorización,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 compañías relacionadas			
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas,moneda nacional			
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas,moneda extranjera			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. ACTIVOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización y reorganización			
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional			
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.			
1507	Pérdidas por diferencia de cambio			
1508	Comisión de riesgo cambiario e Interes	62'071.213,27		62'071.213,27
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)			
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)			
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			169'287.801,13
	TOTAL DEL ACTIVO			173'146.079,35

2. PASIVO		
21.	**PASIVOS CORRIENTES**	
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	254.787,15
2104	Bancos privados moneda nacional	
2105	Bancos privados moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	2'542.610,58
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	15 o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	7'295.261,46
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	374.990,42
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	10'467.649,61
22.	**PASIVOS NO CORRIENTES**	
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	34'942.173,75
2203	Documentos por pagar moneda extranjera	
2204	Impuestos diferidos por pagar	
2205	Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales	
2206	Préstamos de accionistas o socios	21'114.873,05
2207	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	50'780.157,67
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle) Intereses	54'029.266,10
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	160'866.470,57
	TOTAL PASIVO	177'334.120,18
	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	
	SUPERAVITS	
3201	Revalorización de terrenos	2'220.769,28
3202	Revalorización de otros activos fijos EDIFICIOS	1'126.077,37
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
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 acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(927.603,94)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(2'268.073,29)
	TOTAL PATRIMONIO NETO	1'811.959,17
	TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO	179'146.079,35

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
4004	Otras garantías	4104	Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ....2.... de ....ENERO..... al ..31.... de ..DICIEMBRE..... de 198.4.....

50.	**VENTAS BRUTAS**			7'415.800,--
5001	En el país		7'415.800,--	
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, equipos y edif. fábrica			
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			
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**			4'965.499,01
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		15.000,--	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)			
5403	Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)		434.221,18	
5404	Amortización de intangibles y diferidos			
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)		967.694,79	
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo EDIFICIOS		1'335.691,13	
5407	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5408	Otros		2'212.[illegible]91	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			2'450.300,99
55.	**GASTOS FINANCIEROS**			4'870.711,33
5501	Intereses, comisiones		4'870.711,33	
5502	Otros gastos financieros			
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			2'420.410,34
56.	**INGRESOS NO OPERACIONALES**			244.757,05
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		244.757,05	
57.	**GASTOS NO OPERACIONALES**			92.420,00
5701	Pérdida en venta de activos			
5702	Pérdidas por diferencia de cambios			
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		92.420,--	
	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:			(2'268.073,29)
	15 o/o para trabajadores			
	Impuesto a la Renta			
5801	**UTILIDAD NETA**			-x-

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 — Angel Barahona Lastre

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL) — EL CONTADOR, Reg. No. 3376

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

ABRIL 30 DE 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:		4'080.032,46
6001	Capital Social	1'000.000,00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas	-x-	
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	-x-	
6004	Reserva Legal	95.398,17	
6005	Otras Reservas	565.391,58	
6006	Superávit de capital	3'346.846,65	
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	927.603,94	
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:		2'268.073,29
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	2'268.073,29	
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		1'811.959,17

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva Legal	
	Otras reservas	
	Dividendos	
	Ámortización 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	7'366.267,42
	Más: Revalorización de activos del período	3'346.846,65
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	7'366.267,42
	Saldo final	3'346.846,65

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		40'222.299,77
7001	Utilidad neta del ejercicio	-x-	
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	1'335.691,13	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	4'741.146,--	
7004	Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
	Menos:		
7005	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006	Utilidad en venta de activos		
	OTRAS FUENTES DE CAPITAL		
7101	Venta de Activos Fijos		
7102	Incremento de pasivos a largo plazo	30'798.615,99	
7103	Aumento de capital social		
7104	Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105	Incremento de aportes para capitalización		
7106	Otros	3'346.846,65	
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		28'390.346,91
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	484.607,06	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos	25'423.666,56	
7206	Reducción del capital social		
7207	Pérdida del ejercicio	2'268.073,29	
7208	Otros	164.000,00	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A–B)		11'831.952,86
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	6'609.371,39	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	18'441.324,25	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		11'831.952,86

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA LUGO S.A.	0990072933001	5195-72

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS (EN SUCRES)

PERIODO: De ENERO a de DICIEMBRE de 1985 .

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 Arriendos	7'415.800,--		
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/.					
15o/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 ☐

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS REG. de SOCIEDADES GUAYAQUIL

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

CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO

ENDEUDAMIENTO EXTERNO

Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
TOTAL		-X-	-X-

INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
COFIEC	11'065.262,60	Oct.6/83	101,83	50,80	17,50%	49,--
COFIEC	1'098.196,43	Oct.6/83	101,83	50,80	17,50%	49,--
COFIEC	7'620.000,--	Oct.6/83	101,83	50,80	17,50%	49,--
COFIEC	1'923.714,72	Oct.6/83	101,83	50,80	17,50%	49,--
COFIEC	13'235.000,--	Nov.17/83	101,83	52,94	16,00%	49,--

Período de gracia ....9..semestres.....
Amortización Trimestral ( ) Semestral (x)

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES

Capital		Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
$ 217.820,13	S/ 6'098.963,64	4'966.298,96	11'618.532,--	10'673.186,35
$ 21.618,04	605.305,12	492.891,31	1'153.116,--	1'059.283,95
$ 150.000,00	4'240.500,00	3'379.500,00	8'001.005,40	7'350.000,00
$ 37.868,40	1'060.315,20	863.399,52	2'019.902,40	1'855.551,60
$ 250,000,00	7'000.000,00	6'235.000,00	12'705.595,20	12'250,000,00
TOTAL	19'005.083,96	15'937.089,79	25'498.151,--	33'188.021,90

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS? SI ☐ NO ☒

* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.

NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.