

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA LUGO S.A.			SIGLAS:	RUC: 0990072833001	No. DE EXPEDIENTE: 5195-76
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.: CLEMENTE BALLEEN 214	TELEFONO: 511330	CASILLA: 869	CABLE:
SUCURSALES					
Período del balance Del ... 2 ... de ... ENERO ... de 19 86 ... Al 31 ... de ... DICIEMBRE ... de 19 86.			Fecha de vencimiento: Plazo duración:		
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	ECUATORIANA	
Vicepresidente					
Gerente(s)	NESTOR BRIZ OTERO		0902291525	ECUATORIANO	
	FLORENTINO BRIZ MUÑOZ		0900491046	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 BRONFLEBEL.		516114		
3. COMITE DE VIGILANCIA					
DATOS DEL (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)					
Nombre(s) NESTOR BRIZ OTERO		FLORENTINO BRIZ MUÑOZ		Nacionalidad: ECUATORIANOS	
Cargo(s) GERENTE		GERENTE			
Fecha de nombramiento: FEBRERO 23-83		FEBRERO 25-83		Período: 5 AÑOS.	
ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA: INMOBILIARIA					
PERSONAL OCUPADO:		DIRECTIVO	ADMINISTRATIVO	TECNICO	OBRERO
		No. -0-	No. -0-	No. -0-	No. -0-
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 BARAHONA LASTRE.				ECUATORIANO	
Nombres y apellidos (persona natural)				Nacionalidad	
		DIRECCION: CDDLA. 9 DE OCTUBRE		AV. 1era. # 602.	
Tiene Auditoría Externa		SI ☐		NO ☒	
Nombre o denominación				Nacionalidad	
Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado:		Devaluación ☐		Costo de reposición ☐	
OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)					
La compañía está amparada por:					
LEY DE FOMENTO:		Industrial ☐	Agropecuaria ☐	Turística ☐	Otras ☐
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.				Clasificación	
AFILIACION A LA CAMARA DE:		LA CONSTRUCCION DE GUAYAQUIL		Plazo:	
TIENE CREDITOS CON LA C.F.N.:		SI ☐		NO ☒	
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:		SI ☐		NO ☒	
PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085)		SI ☐		NO ☒	
Recibido hoy día		de		a las	
de la		con		El Secretario	
anexos constantes en:		fojas útiles. CERTIFICO:			

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986.)

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja bancos moneda nacional			251.962,26
1102	Caja bancos moneda extranjera			
1103	Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			
1104	Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional			569.117,00
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda extranjera			
1107	Menos: Provisión cuentas y documentos dudosa cobranza (clientes)			
1108	Inventario materia prima			
1109	Inventario productos en proceso			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventario productos terminados y/o 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 baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos y anticipos a trabajadores			
1121	Préstamos a compañías relacionadas			
1122	Préstamos a accionistas o socios y administradores			
1123	Anticipos a proveedores moneda nacional			
1124	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1125	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza			
1126	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas			
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				821.079,26
12. ACTIVO FIJO		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	9'758.696,56		9'758.696,56
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e instalaciones	81'567.942,53	6'678.817,32	74'889.125,21
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	61.549,95	30.775,00	30.774,95
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (Adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	16'783.269,00		16'783.269,00
1222	Revalorización de edificios	7'268.263,07	2'648.768,06	4'619.495,01
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)			
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO				
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes			
1302	Préstamos a trabajadores			
1303	Préstamos a compañías relacionadas			2'029.000,00
1304	Préstamos a accionistas o socios y administradores			
1305	Inversiones financieras largo plazo moneda nacional (acciones y otros títulos)			
1306	Inversiones financieras largo plazo moneda extranjera (acciones y otros títulos)			
14. ACTIVO INTANGIBLE		Valor de Adquisición	Amort. acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (Adjuntar detalle)			
15. ACTIVO DIFERIDO		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización			
1503	Gastos de investigación y desarrollo	100.000,00		100.000,00
1505	Pérdidas por diferencia de cambio			
1507	Comisión de riesgo cambiario e Intereses	53'068.993,81		53'068.993,81
1509	Desc. en venta de obligac.de propia emisión			
1511	Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Inversión previsiones para jubilación patronal			
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				161'279.354,54
TOTAL DEL ACTIVO				162'100.433,80

2. PASIVO				
21. PASIVO CORRIENTE				
2101	Proveedores moneda nacional			
2102	Proveedores moneda extranjera			
2103	Anticipos de clientes			274.787,15
2104	Instituciones bancarias moneda nacional			
2105	Instituciones bancarias moneda extranjera			6'947.082,00
2106	Otras instituciones financieras, moneda nacional			1'150.000,00
2107	Otras instituciones financieras, moneda extranjera			
2108	Dividendos por pagar a accionistas o socios			
2109	Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía (15 o/o)			
2110	Impuesto a la renta por pagar			
2111	Provisiones para prestaciones sociales (13vo., 14vo., 15vo. sueldos).			
2112	Intereses vencidos y no pagados			
2113	Impuestos retenidos por pagar			
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 provisión jubilación patronal			
2120	Préstamos de corto plazo de accionistas o socios y compañías relacionadas			
2121	Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo			
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)			220.080,10
TOTAL PASIVO CORRIENTE				8'591.949,25
22. PASIVO NO CORRIENTE				
2201	Cuentas y documentos por pagar moneda nacional			34'942.173,75
2202	Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera			
2203	Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas			60'930.030,72
2204	Créditos de estabilización			
2205	Comisión de riesgo cambiario e Intereses.			47'082.184,10
2206	Cuentas acreedoras casa matriz			
2207	Impuestos diferidos por pagar			
2208	Arrendamiento financiero por pagar			
2209	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura			
2210	Obligaciones emitidas (Art. 243 de la Ley de Compañías)			
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				142'954.388,57
TOTAL PASIVO				151'546.337,82
3. PATRIMONIO NETO				
31. CAPITAL SOCIAL		Capital Pagado	1'000.000,00	
		Aum.Cap. Trámite	9'000.000,00	10'000.000,00
3101	Acciones o aportaciones (compañías nacionales)			
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras			
3103	Menos: Capital suscrito no pagado			
3104	Menos: Acciones propias adquiridas			
32. RESERVAS				
3201	Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)			95.398,17
3202	Otras reservas			565.391,58
33. SUPERAVIT				
3301	Revalorización de terrenos			100.307,28
3302	Revalorización de otros activos fijos Edificios.			50.862,14
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			(257.863,19)
TOTAL PATRIMONIO NETO				10'554.095,98
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO				162'100.433,80

OBLIGACIONES CONTINGENTES			
4. CUENTAS DE ORDEN			
40. DEUDORAS		41. ACREEDORAS	
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Otras garantías otorgadas	4102	Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ... 2 ... de ... ENERO ... al ... 31 ... de ... DICIEMBRE ... de 198 6 ...

50. VENTAS BRUTAS	
5001 En el país	14'519.000,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	14'519.000,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras productos terminados en el país	
5103 Más: Compras productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial materias primas	
5202 Más: Compras materias primas en el país	
5203 Más: Compras materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios fábrica	
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros sobre inventarios, maquinaria y edificio fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Fuerza motriz, 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	
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos)	512.320,06
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	1'098.477,32
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	1'335.691,13
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle) Honorarios, Superintendencia, Mant., Seg. Inc., Cont.	2'839.995,91
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	8'732.515,58
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	9'002.219,46
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 a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)	
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancia en venta de activos fijos o inversiones temporales y de largo plazo	
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	11.840,72
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:	(257.863,16)
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	
5802 Impuesto a la renta	
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 y que fue aprobado por la Junta General.

El Gerente (Representante Legal) ... NESTOR BRIZ OTERO ... El Contador ... ANGEL BARAHONA LASTRE ... No. Reg. 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.

Lugar y Fecha: GUAYAQUIL, 27 ABR. 1987

Comisario: NICOLAS KRUMHOLTZ AKEL

Comisario:

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60	PATRIMONIO INICIAL:		1'811.959,17
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	565.391,58	
6006	Superávit de capital	3'346.846,65	
6007	Utilidades acumuladas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	3'195.677,23	
61.	AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		9'000.000,00
62.	Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201	Reserva legal		
6202	Otras reservas		
6203	Superávit por revalorización		
6204	Utilidades acumuladas		
63.	SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR		257.863,19
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	257.863,19	
6302	Menos: dividendos en efectivo		
6303	Más: superávit de capital del período		
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		10'554.095,98

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

	Reserva legal		
	Otras reservas		
	Dividendos en efectivo		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades acumuladas		
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	95.398,17	
	Más: Asignación del año		
	Menos: Utilización en el año		
	Saldo final	95.398,17	
	SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
	Superávit por revalorización inicial	3'346.846,65	
	Más: revalorización de activos del período		
	Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	3'195.677,23	
	Saldo final	151.169,42	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		19'337.910,59
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	1'335.691,13	
7003	Cargos por amortización de intangibles diferidos	9'002.219,46	
7004	Pérdida en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
7005	Venta de activos fijos		
7006	Incremento de pasivos a largo plazo		
7007	Aumento de capital social	9'000.000,00	
7008	Incremento de superávit (no incluye el superávit de revalorización)		
7009	Otros		
	Menos:		
7010	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7011	Utilidad en venta de activos fijos y/o inversiones permanentes		
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		20'499.409,19
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	200.414,00	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo	17'912.082,00	
7205	Incremento de activos intangibles y diferidos	100.000,00	
7206	Reducción de capital social		
7207	Pérdida del ejercicio	257.863,19	
7208	Otros	2'029.000,00	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (A - B)		1'161.498,60
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	7'770.869,99	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	6'609.371,39	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		1'161.498,60

A N E X O

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)

Del 2 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 19 86

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 ARRIENDOS	14'519.000,00		14'519.000,00
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 ☐