

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO:

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA LUGO S.A.	SIGLAS:	R. U. C. 0990072833001	No. DE EXPEDIENTE: 5195-76
--	---------	----------------------------------	--------------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: INMOBILIARIA				
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE y No.: CLEMENTE BALLEN 214	TELEFONO: 323330	CASILLA: 869
SUCURSAL				TELEX:

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: **28 DE SEPTIEMBRE DE 1992**

Período del balance
Del **19** de **ENERO** de 19 **87** Al **31** de **DICIEMBRE** de 19 **87**

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C. I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	MARTHA BRIZ DE RAAD	0903309447	ECUATORIANA
Vicepresidente	NESTOR BRIZ OTERO	0902291525	ECUATORIANA
Gerente(s)	FLORENTINO BRIZ MUÑOZ	0900491036	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	JUAN MAYO SANCHEZ	SGTO. VARGAS 112 409205	
Suplentes	NIKOLAS KRONFELT AKEL	516114	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)
Nombre(s) **NESTOR BRIZ OTERO FLORENTINO BRIZ MUÑOZ** Nacionalidad: **ECUATORIANOS**
GERENTE **GERENTE**

Período de vigencia designación: de 19 **83** a 19 **88**

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVOS:	EMPLEADOS:	OBREROS:
No. -	No. -	No. -	No. -

COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR
REPRESENTANTE(S)
Nombre(s): _____ Nacionalidad: _____
Categoría: _____ Visa: _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:
Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **CARLOS AVILA OSORIO**
FRANCISCO DE MARCOS 4705 Nacionalidad: **ECUATORIANA**
Dirección y teléfono
No. Reg. Colegio de Contadores: **0.11948**

Auditoría Externa: **ANGEL BARAHONA LASTRE** SI ☒ NO ☐
Nombre o Razón Social
No. Reg. Super. Cía.: **SC-ARMBE NO 130**
ECUATORIANO

OTRAS INFORMACIONES
La compañía está acogida a:
LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____
AFILIADA A LA CAMARA DE: **LA CONSTRUCCION DE GUAYAQUIL** No. **5394**
CREDITOS CON LA C. F. N.: SI ☐ NO ☒ Publicación **GUAYAS** (Adj. copia) SI ☐ NO ☒
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☒ Emite obligaciones: SI ☐ NO ☒

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____
No. DE ANEXOS: _____
Funcionario responsable
(SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			936.840,84
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		
1102	Caja - Bancos, moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional		
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		35'831.840,00
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	Inventarios 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		367.620,00
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			37'136.300,84
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	9'758.696,56	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	21'000.000,00	
1204	Edificios e instalaciones	82'229.942,53	7'940.953,15
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	61.549,95	36.930,00
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
REVALORIZACIONES		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos	16'783.269,00	
1222	Revalorización de edificios	7'586.023,07	2'835.687,33
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)	COMPANIAS RELACIONADAS	
			2'029.000,00
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 e intereses.	39'193.445,41	
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			167'828.356,04
TOTAL DEL ACTIVO			204'964.656,88

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	1'555.233,89
2101 Proveedores en moneda nacional	
2102 Proveedores en moneda extranjera	5'040.000,00
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	
2105 Instituciones bancarias, moneda extranjera	
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional	20'533.752,13
2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera	
2108 Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía	
2110 Impuesto a la renta por pagar	
2111 Provisiones para prestaciones sociales	
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 de la provisión para jubilación patronal	
2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios	
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle) ACREEDORES DIVERSOS	274.787,15
TOTAL PASIVO CORRIENTE	27'403.773,17
PASIVO NO CORRIENTE	37'507.947,60
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios	9'549.099,20
2204 Créditos de estabilización	
2205 Comisión de riesgo cambiario	26'548.431,97
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 (Adj. detalle) COMPANIAS RELACIONADAS.	13'920.000,00
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	87'525.478,77
TOTAL PASIVO	114'929.251,94
3. PATRIMONIO NETO	CAPITAL PAGADO 10'000.000,00
31. CAPITAL	AUMENT. CAP. TRAMBO 0'000.000,00
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	90'000.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	95.398,17
3201 Reserva legal	
3202 Reservas facultativas	565.391,58
3203 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	100.307,28
3301 Revalorización de terrenos	
3302 Revalorización de otros activos fijos	350.086,13
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(257.863,19)
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(817.915,03)
TOTAL PATRIMONIO NETO	90'035.404,94
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	204'964.656,88

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

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PÉRDIDAS)

Correspondiente al período del 10 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1987

50. VENTAS BRUTAS (ARRIENDOS)	20'499.008,00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: Evoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
50. VENTAS NETAS	20'499.000,00
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 PRODUCCION (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	20'499.000,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluídos 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 incluídos en el costo	11.000,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	740.071,87
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	1'419.784,96
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	1'436.674,09
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. 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)	3'843.835,71
SEGUROS, JUDICIALES, PAPELERIA, MANTENIMIENTOS.	
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	13'047.633,37
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	13'875.548,40
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	
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)	10.000,00
INGRESOS VARIOS	
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 Trabaja. e Imp. Renta	(817.915,03)
5801 Participación de los trabajadores	
5802 Impuesto a la renta	
UTILIDAD NETA	

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 6 de MARZO de 1987

El Gerente NESTOR BAIZ OTERO

El Contador CARLOS AVILA OSORIO No. Reg. 0.11948

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.

NICOLAS KRONFLA AKEL

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

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		10'554.095,98
6001 Capital	10'000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	95.398,17	
6005 Reserva facultativa	565.391,58	
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	151.169,42	
6008 Utilidades acumuladas		
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	(257.863,19)	
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO :		80'000.000,00
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:		(518.691,04)
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(817.915,03)	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período	299.223,99	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		90'035.404,94

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		95'412.222,49
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	1'436.674,09	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	13'975.548,40	
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	80'000.000,00	
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:		77'908.824,83
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	21'662.000,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	55'428.909,80	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio	817.915,03	
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		17'503.397,66
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	9'732.527,67	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	7'770.869,99	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO -		17'503.397,66

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal		
Reservas facultativas		
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial		
Más: revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		

ANEXO No. 2

INFORMACION SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: INMOBILIARIA LUGO S. A.

No. EXPEDIENTE: 5195-72

SIGLAS: _____

C. I. I. U. _____

R. U. C. 0990072833001

FECHA: _____

[illegible]