

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: 5195-72
--	---------	---------------------------	-------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:					
PRINCIPAL	CIUDAD:	CALLE y No.	TELEFONO:	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:	SEPTIEMBRE 28/1992
TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/.	204'964.656,88
Período del balance	
Del 2 de ENERO de 1988	Al 31 de DICIEMBRE de 1988

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES			
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	0900491036	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	NICOLAS KRONFLE AKEL	516114	
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)	
Nombre(s) NESTOR BRIZ OTERO (GERENTE)	Nacionalidad: ECUATORIANO
FLORENTINO BRIZ MUÑOZ (GERENTE)	ECUATORIANO
Período de vigencia designación: de 1988 a 1988	

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVOS:	EMPLEADOS:	OBREROS:
No.	No.	No.	No.
COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR			
PRESENTANTE(S)			
Nombre(s):	Nacionalidad:		
Categoría:	Visa:		

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:	
Nombre o denominación, persona natural o jurídica:	CARLOS AVILA OSDRID
FCD. MARCOS 4705	Nacionalidad: ECUATORIANO
Dirección y teléfono	No. Reg. Colegio de Contadores: 11.948
Auditoría Externa:	SI ☐ NO ☐
Nombre o Razón Social	No. Reg. Super. Cías. - 8 MAYO 1989

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

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

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO				
11. ACTIVO CORRIENTE				1'528.161,88
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			18.050,00
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			647.000,00
1119	Depósitos previos			1.008,00
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			670.436,00
1125	Repuestos, herramientas y accesorios			
1126	Otros activos corrientes			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				2'864.654,88
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. Acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	10'505.654,36		10'505.654,36
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e instalaciones	176'721.828,04	9'955.619,99	166'766.208,05
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres	61.549,95	43.085,00	18.464,95
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos			
REVALORIZACIONES		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	35'035.503,40		35'035.503,40
1222	Revalorización de edificios	30'280.435,12	12'598.004,92	17'682.430,20
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)			
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	28'524.327,01		28'524.327,01
1509	Desc. en venta de oblig. de propia emisión			
1511	Otros activos diferidos	4'349.008,22		4'349.008,22
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				262'881.596,19
TOTAL DEL ACTIVO				265'746.251,07

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores en moneda nacional	
2102 Proveedores en moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	37'648.333,33
2105 Instituciones bancarias, moneda extranjera	
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional	
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	32'115.033,86
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)	1'822.914,27
TOTAL PASIVO CORRIENTE	71'586.281,46
PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	2'565.773,85
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	13'976.869,52
2203 Préstamos de accionistas o socios	35'153.749,20
2204 Créditos de estabilización	
2205 Comisión de riesgo cambiario	15'359.333,34
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)	7'751.245,50
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	74'806.971,41
TOTAL PASIVO	146'393.252,87
3. PATRIMONIO NETO	
CAPITAL	
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	
3201 Reserva legal	95.398,17
3202 Reservas facultativas	565.391,58
3203 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	19'451.207,58
3302 Revalorización de otros activos fijos	13'422.980,52
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(1'075.778,22)
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(3'106.206,43)
TOTAL PATRIMONIO NETO	119'352.998,20
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	265'746.251,07

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 PERDIDAS)

Correspondiente al período del 2 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 19 88

50. VENTAS BRUTAS	25'848.400,00
5001 En el país (ARRIENDOS)	25'848.400,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	25'848.400,00
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	25'848.400,00
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	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	719.896,89
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	2'425.641,57
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	2'161.621,77
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. 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)	7'533.496,76
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	13'002.743,01
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	10'708.487,40
5503 Otros gastos financieros	7'787.658,44
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	2'882.201,40
5604 Dividendos en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	
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 Trabaj. e Imp. Renta	(3'106.201,43)
5801 Participación de los trabajadores	
5802 Impuesto a la renta	
UTILIDAD NETA	(3'106.201,43)

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 15 de MARZO 1989 por Immobiliaria LUGO S. A.

El Gerente FLORENTINO BAIZ MUÑOZ

El Contador CARLOS AVILA OSORIO No. Reg. 11.948

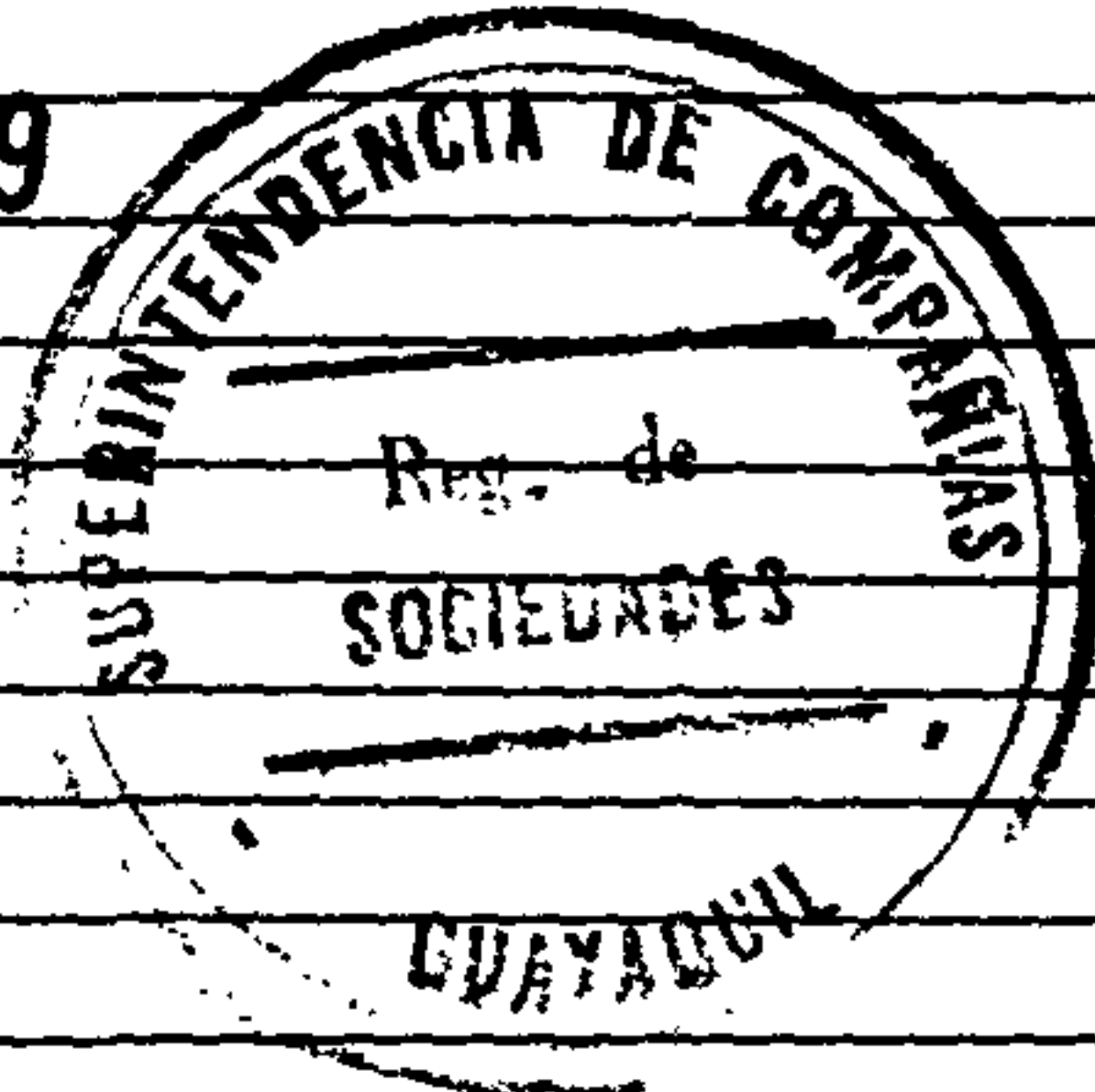
He(mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi(nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

NICOLA KRONBLE AKEL

COMISARIO

COMISARIO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO		C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA LUGO S. A.		0990072833001	5195-72
C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO			
60	PATRIMONIO INICIAL:	10'000.000,00	90'035.404,94
6001	Capital	80'000.000,00	
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	450.393,41	
6008	Utilidades acumuladas		
6009	Menos: Pérdidas acumuladas	(1'075.778,22)	
61.	AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:		
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:		29'317.593,26
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(3'106.201,43)	
6302	Menos: Dividendos en efectivo		
6303	Más: Superávit de capital del período	32'423.794,69	
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402	Menos: Impuestos por glosas fiscales		
	TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		119'352.998,33
D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA			
70	FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		12'402.475,37
7001	Utilidad neta del ejercicio		
	Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	2'161.621,77	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	10'708.487,40	
7004	Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005	Venta de activos fijos e inversiones permanentes	1'550.583,10	
7006	Incremento de pasivos de largo plazo		
7007	Aumento de capital social		
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	2'018.216,90	
72.	USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		90'856.359,62
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	74'238.843,31	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivos a largo plazo	12'718.507,36	
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción del capital social		
7207	Pérdidas del ejercicio	3'106.201,43	
7208	Otros	792.807,52	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		78'453.884,25
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(68'721.626,58)	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	8'732.257,67	
	VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		(78'453.884,25)
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: ABRIL 30 de 1989

[illegible]

A N E X O 1

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

VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN MILES DE SUCRES)

Del ... 2 ... de ... ENERO ... al ... 31 ... de ... DICIEMBRE de 19 ... 89.

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:	25'848.400,00		25'848.400,00
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 (EN MILES DE SUCRES)

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S									
	Directivos		Administrativos		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales	
	No.	Remuner.	No.	Remunerac.	No.	Remuner.	No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos										
Extranjeros										
15 o/o Participación										

- 8 MAYO 1989

