

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORM. 0001/86

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: <b>INMOBILIARIA LUFENA S.A.</b>		SIGLAS:	RUC. <b>0990349916001</b>	No. DE EXPEDIENTE: <b>9482-78</b>
PRINCIPAL	CIUDAD: <b>GUAYAQUIL</b>	CALLE y No.: <b>9 de OCTUBRE 415</b>	TELEFONO:	CASILLA:
SUCURSALES				

Período del balance Del **1** de **ENERO** de 19 **86** Al **31** de **DECEMBRE** 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	<b>CARLOS VALVERDE LOPEZ</b>	<b>09-01975680</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Vicepresidente			
Gerente(s)	<b>MARIA ELENA NAVAS VINELLI</b>	<b>09-0042643</b>	<b>ECUATORIANA</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	<b>Ing. PEDRO NUÑEZ</b>	<b>9 DE OCTUBRE 415</b>	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre(s) **MARIA ELENA NAVAS VINELLI** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
 Cargo(s) **GERENTE**  
 Fecha de nombramiento: \_\_\_\_\_ Período: \_\_\_\_\_  
 ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA: **INMOBILIARIA**

PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVO	ADMINISTRATIVO	TECNICO	OBrero
	No.	No.	No.	No.

**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: \_\_\_\_\_  
**CARLOS NAVAS MOSCOSO** **ECUATORIANA**  
 Nombres y apellidos (persona natural) Nacionalidad  
 DIRECCION: **RUMICHACA 817**

Tiene Auditoría Externa SI  NO

Nombre o denominación \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_

Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación  Costo de reposición

La compañía está amparada por:  
 LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuaria  Turística  Otras  Clasificación \_\_\_\_\_  
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_  
 AFILIACION A LA CAMARA DE: **CONCRETO** No. \_\_\_\_\_  
 TIENE CREDITOS CON LA C.F.N. SI  NO  PUBLICO BALANCES (Resoluc. No. 13085) SI   
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES SI  NO  (Adjuntar Copia) NO

Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ El Secretario  
 de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_ fojas útiles. CERTIFICO: \_\_\_\_\_

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

1. ACTIVO			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101. Caja bancos moneda nacional			109.276,20
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			
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)			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>109.276,20</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
1201. Terrenos y mejoras	Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
	200.000,00		200.000,00
1202. Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203. Construcciones en curso			
1204. Edificios e instalaciones	31.719.900,00	415.060,50	31.304.839,50
1206. Maquinaria y equipo			
1208. Muebles y enseres			
1210. Vehículos			
1212. Mejoras en locales arrendados			
1214. Semovientes			
1216. Plantaciones			
1218. Otros activos fijos (Adjuntar detalle)			
<b>REVALORIZACIONES</b>			
1220. Revalorización de terrenos	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1222. Revalorización de edificios			
1224. Revalorización de maquinaria y equipo			
1226. Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)			
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
1301. Cuentas y documentos por cobrar clientes			
1302. Préstamos a trabajadores			
1303. Préstamos a compañías relacionadas			
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)			
<b>14. ACTIVO INTANGIBLE</b>			
1401. Patentes y marcas	Valor de Adquisición	Amort. acumulada	
1403. Otros (Adjuntar detalle)			
<b>15. ACTIVO DIFERIDO</b>			
1501. Gastos de organización	Valor inicial	Amort. acumulada	
	15.000,00	12.000,00	3.000,00
1503. Gastos de investigación y desarrollo			
1505. Pérdidas por diferencia de cambio			
1507. Comisión de riesgo cambiario			
1509. Desc. en venta de obligac. de propia emisión			
1511. Otros activos diferidos (Adjuntar detalle)	429.888,50	337.421,95	92.466,55
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601. Inversión previsiones para jubilación patronal			
1602. Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1603. Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>31.600.306,05</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>31.709.582,25</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>		
2101	Proveedores moneda nacional	
2102	Proveedores moneda extranjera	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Instituciones bancarias moneda nacional	
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 (15 o/o)	
2110	Impuesto a la renta por pagar	3.991,21
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)	67.776,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>71.767,21</b>
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>		
2201	Cuentas y documentos por pagar moneda nacional	
2202	Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera	
2203	Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas	
2204	Créditos de estabilización	
2205	Comisión de riesgo cambiario	
2206	Cuentas acreedoras casa matriz	
2207	Impuestos diferidos por pagar	
2208	Arrendamiento financiero por pagar	
2209	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	3'001.719,16
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)	
<b>23. PASIVO DIFERIDO</b>		
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302	Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303	Otros (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3'001.719,16</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3'073.486,37</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	500.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Capital suscrito no pagado	
3104	Menos: Acciones propias adquiridas	
<b>32. RESERVAS</b>		
3201	Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)	19.631,68
3202	Otras reservas	
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301	Revalorización de terrenos	
3302	Revalorización de otros activos fijos	
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	105.362,60
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	11.101,60
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>636.095,88</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>3'709.582,25</b>

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del . 1 . . . de . ENERO . . . . . al . 31 . . de . DICIEMBRE . . . . . de 198 6 . . .

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>	<b>570.000,00</b>
5001 En el país	570.000,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>570.000,00</b>
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)</b>	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras productos terminados en el país	
5103 Más: Compras productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>	
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	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>570.000,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>	
5301 Suéldos 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)	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
5401 Suéldos 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)	
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	58.775,91
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	55.798,50
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	141.488,85
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	159.006,73
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	<b>251.930,01</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501 Intereses y comisiones	235.160,22
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	
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)	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>	
5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>	<b>16.769,79</b>
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	
5802 Impuesto a la renta	3.991,21
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>12.778,58</b>

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) *M. Maldonado* El Contador *Cont. J. V. ...* No. Reg. *7.047*

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, 17 de Septiembre 1987* Comisario: *Pedro ...*