

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1983

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>LOTIZADORA ISANA S. A.</b>		Siglas: <b>ISANA</b>	R.U.C. <b>0990383065001</b>	No. Expediente: <b>9781-79</b>
PRINCIPAL	Ciudad: <b>GUAYAQUIL</b>	Calle y No. <b>10 DE AGOSTO Nº 103</b>	Teléfono: <b>528-143</b>	Casilla: <b>5883</b>
SUCURSALES				

Período del Balance:  
De: **1** de **ENERO** de 19 **83**; Al **31** de **DICIEMBRE** de 19 **83**

**NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES**  
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ABOG. ESTEBAN AMADOR RONDON	0900216417	ECUATORIANA
Vicepresidente	SR. FRANCISCO NEBEL HIDALGO	0900831066	ECUATORIANA
Gerente (s)	ING. GUSTAVO GROSS URRUTIA	0900434507	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	JENNY PEÑA DE VILAFUERTE		
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

**DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)**

Nombre (s) **ABOG. ESTEBAN AMADOR RONDON** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
 Cargo (s) **PRESIDENTE**  
 Fecha de nombramiento **AGOSTO 17 DE 1979** Período: **5 AÑOS**

**ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA**  
**VENTA DE TERRENOS LOTIZADOS**

**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: **ECON. SANTIAGO GUIME COTTALLAT ECUATORIANA**  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: **URBANIZACION LAS TERRAZAS VILLA B-12**

Tiene Auditoría Externa SI  NO

Nombre o denominación \_\_\_\_\_ Dirección \_\_\_\_\_

**OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)**

La Compañía está amparada por:  
 LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuario  Turístico  Otra  Clasificación: **CONSTRUCCION**  
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No.: \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_  
 AFILIACION A LA CAMARA DE: **LA CONSTRUCCION** No.: **RJ-178**  
 TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL? Rec. de. SI  NO   
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI  NO

Recibido hoy día **27 AGO. 1984** de 19 \_\_\_\_\_  
 de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_  
 Fojas útiles.- CERTIFICO.

**ESJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**



**FRANKLIN ARTEAGA SANDOVAL**

**BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1983**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	Caja y Bancos		319.626,21
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		2'665.968,04
1104	Documentos por cobrar clientes		89'111.393,16
1105	Documentos descontados		
1106	Menos Provisión cuentas de dudoso cobro		
1107	Inventario materia prima		
1108	Inventario productos en proceso		
1109	Inventario productos terminados		
1110	Inventario suministros y materiales		"
1111	Inventario mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para venta		
1113	Sementeras		
1114	Lotes de terrenos para la venta		75'636.178,72
1115	Obras en ejecución, oficinas, urbanizaciones para la venta		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión baja inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas y Otros		34'582.400,29
1122	Pagos anticipados a proveedores		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		4'735.402,68
1124	Pagos anticipados de intereses		
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1126	Accesorios de oficina en existencia		
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)		
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>207'050.969,10</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1201	Terrenos y mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones		
1206	Maquinaria y equipo	1'078.332,77	430.543,57
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos	221.700,00	140.410,00
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
		<b>Valor de Reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios <b>VEHICULOS</b>	258.236,16	154.469,20
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	1'256.042,00	452.323,20
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)		
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		58'379.972,35
1302	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1303	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1304	Bonos, obligaciones, cédulas <b>INVERSIONES</b>		3'869.936,33
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		
1306	Otros (adjuntar detalle)		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
<b>15. PAGOS DIFERIDOS</b>			
		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1501	Gastos de organización y reorganización	54.255,00	21.808,62
1503	Gastos de investigación y desarrollo		190.527,66
1505	Pagos anticipados a largo plazo		
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)		143'213.149,68
1508	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Otros (adjuntar detalle)		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>207'322.597,36</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>414'373.566,46</b>

2. PASIVO		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	23'604.111,56
2105	Bancos privados moneda extranjera	32'246.244,19
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	4'719.094,25
2107	Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera	43'012.263,51
2108	Instituciones de crédito público moneda nacional	
2109	Instituciones de crédito público moneda extranjera	
2110	Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2111	15o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	8.205,33
2113	Sueldos acumulados por pagar <b>Comisiones por Pagar</b>	496.315,27
2114	Intereses acumulados por pagar <b>Retenciones por Pagar</b>	476.390,57
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	35'396.624,96
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>139'959.249,64</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios <b>SUCRETIZACIONES</b>	291'008.204,54
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	
2206	Depósitos por cuentas en participación	
2207	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle)	
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos <b>Obras por Realizar</b>	60'068.350,78
2302	Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303	Cobros anticipados a más de un año	
2304	Otros (adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>351'076.555,32</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>491'035.804,96</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	25'300.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	990.687,95
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(102'952.926,45)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(76'662.238,50)</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>414'373.566,46</b>

4. CUENTAS DE ORDEN	
<b>40. DEUDORAS</b>	
4001	Avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación
4003	Documentos al cobro
4004	Otras garantías
<b>41. ACREEDORAS</b>	
4101	Responsabilidades por avales otorgados
4102	Consignaciones recibidas
4103	Cobro de documentos
4104	Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del .....2..... de .....AGOSTO/79..... al .....31..... de .....DICIEMBRE..... de 1983.....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			345'927.586,61
5001	En el país	345'927.586,61	
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>			345'927.586,61
<b>51. COSTO DE VENTAS</b> (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			274'125.287,27
5101	Inventario inicial <b>Inventario Inicial</b>	349'761.465,99	
5102	Compras		
5103	Inventario final (menos)	75'636.178,72	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION</b> (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 y equipos		
5208	Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica		
5209	Mano de obra indirecta		
5210	Suministros : 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		
<b>UTILIDAD BRUTA</b>			71'802.299,34
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			34'383.414,65
5301	Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		
5302	Comisiones a empleados y particulares	16'262.274,13	
5303	Publicidad y propaganda	13'484.605,10	
5304	Depreciación bienes Dpto. de Ventas <b>Mant. Obras de Lotizac.</b>		
5305	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)		
5306	Otros <b>Gastos Viajes, Viatico, Movilización</b>	4'636.535,42	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			36'399.073,71
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos) <b>Servicio de Adminis.</b>	15'089.860,00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores) <b>H. Prof.</b>	6'066.332,47	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)	1.155,00	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	21.808,62	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	324.492,00	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	577.605,11	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	654.155,76	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios <b>Mant. Obras Lotiz.</b>	10'678.647,29	
5409	Otros	2'985.017,46	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			1'019.810,98
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			192'361.449,49
5501	Intereses, comisiones	192'063.916,30	
5502	Otros gastos financieros	297.533,19	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			88'388.712,06
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
5602	Subsidios recibidos <b>Intereses y Otros</b>	78'848.148,42	
5603	Venta de activos fijos		
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605	Ganancias en cambios		
5606	Otros	9'540.563,64	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b> antes de: <b>PERIODO</b>			(102'952.926,45)
15o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
5801	<b>UTILIDAD NETA</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.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR

Reg. No. 4290

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.

Guayaquil, Agosto 22 de 1984

Lugar y fecha

Comitario

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
LOTIZADORA ISANA S. A.	0990383065001	9701-79

**6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		600.000,00
6001 Capital social	600.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal		
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		24'700.000,00
<b>62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		(102'952.926,45)
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	(102'952.926,45)	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período		
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		
<b>DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:</b>		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial		
( + ) Asignación del año		
( - ) Utilización en el año		
Saldo final		
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		990.687,95
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del período	990.687,95	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	990.687,95	(76'662.238,50)
<b>7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA (NO APLICA POR SER PRIMER EJERCICIO)</b>		
<b>70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)		
7003 Cargos por amortización de intangibles		
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
<b>FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>		
<b>71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital		
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros		
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		
<b>72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)</b>		
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		
( - ) <b>CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
LOTIZADORA ISANA S. A.	0990383065001	9701-79

**TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)**

PERIODO: De 1 de Enero al 31 de Diciembre de 1983

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS			
10.0 Materia Prima	0	0	
10.1 Mercadería	T	T	
10.2 Maquinaria y Equipo	N	N	
10.3 Donaciones realizadas	E	E	
20. PAGOS POR TECNOLOGIA	I	I	
20.0 Patentes y Marcas	M	M	
20.1 Asistencia Técnica	I	I	
20.2 Otros	V	V	
30. VENTAS	O	O	
30.0 Materias Primas	M	M	
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
40. COBROS POR TECNOLOGIA	N	N	
40.1 Patentes y Marcas	S	S	
40.2 Asistencia Técnica			
40.3 Otros			

**PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES**

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-	ADMINISTRADORA INMOBILIARIA ADINCA C.LTDA.				
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