REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001 — FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS — AÑO: 1986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO:	SIGLAS:	R.U.C.	No. DE EXPEDIENTE:
LOTIZADORA ISANA S.A.	ISANA	0990383065001	9701-79

	CIUDAD:	CALLE y No.:	TELEFONO:	CASILLA:	CABLE:
PRINCIPAL	GUAYAQUIL	10 DE AGOSTO 103	324794	5883	
SUCURSALES					

Período del balance
Del 1º de ENERO de 19 86 Al 31 de DICIEMBRE de 19 86

Fecha de vencimiento: 2.026
Plazo duración: 50 AÑOS

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1.- ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Alcides Salvatierra Aquino	09-0427.923.9	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente(s) General	Guillermo Ramírez Apolo	09-0459.858.8	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	Sr. Bruno Hernandez Ramos	La Zaiba MZ G-Villa 38
Suplente		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

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

Nombre(s) Sr. GUILLERMO RAMIREZ APOLO Nacionalidad: Ecuatoriana
Cargo(s) Gerente General
Fecha de nombramiento: Diciembre 3 de 1986 Período: 5 años
ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA:
VENTA DE TERRENOS LOTIZADOS

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: _____

JUAN FRANCISCO ESPAÑA ROCA — Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural) — Nacionalidad

DIRECCION: Manuel Galecio 128 y Boyacá

Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☒

Nombre o denominación — Nacionalidad

Revalorización Activos - Indice 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 ☐ Clasificación _____
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Plazo: _____
AFILIACION A LA CAMARA DE: LA CONSTRUCCION No. R.I-159
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 _____ de 19 ____ a las _____ El Secretario
de la _____ con ____ anexos constantes en: _____ fojas útiles. CERTIFICO: _____

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
09 JUN 1997
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS REGISTRO DE SOCIEDADES GUAYAQUIL

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL . 31 . DE DICIEMBRE . . . . . DE 198 6 . .)

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101 Caja bancos moneda nacional			6'000.957,53
1102 Caja bancos moneda extranjera			
1103 Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			16'360.406,95
1104 Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			
1105 Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional			46'501.283,19
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			90'763.287,25
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			159'625.934,92
12 ACTIVO FIJO	**Valor de Adquisición**	**Deprec. acumulada**	
1201 Terrenos y mejoras	265'519.426,92		265'519.426,92
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso			
1204 Edificios e instalaciones			
1206 Maquinaria y equipo	4'148.273,58	4'148.273,58	3.966,98
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos	589.937,53	589.936,50	1,00
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			
1222 Revalorización de edificios			
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			6'359.724,43
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)			
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	54.255,00	38.085,30	16.169,70
1503 Gastos de investigación y desarrollo			
1505 Pérdidas por diferencia de cambio	151'222.926,42		151'222.926,42
1507 Comisión de riesgo cambiario			
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) DEPOSITO EN GARANTIA			190.527,66
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			423'122.215,45
TOTAL DEL ACTIVO			582'938.678,03

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
2101	Proveedores moneda nacional	7'575.743.42
2102	Proveedores moneda extranjera	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Instituciones bancarias moneda nacional	196'713.583,52
2105	Instituciones bancarias moneda extranjera	962.670,32
2106	Otras instituciones financieras, moneda nacional	50'018.208,86
2107	Otras instituciones financieras, moneda extranjera	1.088.675,28
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	44.670,37
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	50'644.207,14
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	6'610.676.08
2121	Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo	
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	5'528.510,46
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	319'186.945.45
22. PASIVO NO CORRIENTE		
2201	Cuentas y documentos por pagar moneda nacional	
2202	Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera	1'350.000,00
2203	Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas	
2204	Créditos de estabilización	243'201.338,79
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	105'720.879,16
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)	
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	350'272.217,95
	TOTAL PASIVO	669'459.163,40
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	25'300.000,00
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)	
3202	Otras reservas	
33. SUPERAVIT		
3301	Revalorización de terrenos	
3302	Revalorización de otros activos fijos	1.396,26
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(21'273.641,12)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(90'548.240,51)
	TOTAL PATRIMONIO NETO	(86'520.485,37)
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	582'938.678,03 ✓

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
DE SOCIEDADES
GUAYAQUIL
09 JUN 1997

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 1º. de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1986

50. VENTAS BRUTAS		9'479.463,37
5001 En el país	S/ 9.479.463,37	
5002 En el exterior		
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		9'479.463,37
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)		
5101 Inventario inicial		3'742.258,29
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		5'737.205,08
53. GASTOS DE VENTAS		
5301 Sueldos y salarios (no incluídos en costos) Mantenimiento de Obras de Lotización		3.071.223,70
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)		
5303 Comisiones a empleados y particulares		56.359,36
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)	Servicio de Admnistración Canape S.A.	3'224.057,01
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)		1.074.294,35
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5406 Depreciación bienes, área administrativa		1'160.279,86
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)		5.425,56
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario		
5409 Otros (Adjuntar detalle)		1'296.058,54
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		(4'150.493,30)
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses y comisiones		51'757.926,03
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario		48'694.418,09
5503 Otros gastos financieros		19'803.404,46
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		
5601 Intereses por inversiones temporales y a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)		4'400.112,57
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		5'728.696,67
5606 Otros (Adjuntar detalle)		23'729.192,13
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:	PERDIDA	(90'548.240,51)
5801 Participación trabajadores (15 o/o)		
5802 Impuesto a la renta		
UTILIDAD NETA		

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

09 JUN 1997

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) ..... El Contador ..... No. Reg. 07753

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.

COMISARIO