

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1984

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA LAFECSA S.A.		Siglas:	R.U.C. 0990420351001	No. Expediente: 9970-80	
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Clemente Ballén Nº 1013	Teléfono: 518-401	Casilla:	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:  
De: 1 de Enero de 1984; Al: 31 de Dic. de 1984

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)			
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Laura Aguirre de Pesantes	09-02507347	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	EDUARDO PESANTES AGUIRRE	09-02326743	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Roberto Delgado Valencia	Costanera 2a. 103	
Suplente		Telf. 387-933	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)	
Nombre (s) Eduardo Pesantes Aguirre	Nacionalidad: Ecuatoriana
Cargo (s) Gerente	Período: 5 años
Fecha de nombramiento Enero 18/84	
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA	
Arriendos inmuebles	

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR	
PRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR	
Nosmbre (s)	Nacionalidad
Cargo (s) o designación (es)	Carnet de domiciliación No.

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE	
Denominación de la persona jurídica:	
Jorge Delgado Cedeño	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
	DIRECCION: Panamá 321

Tiene Auditoría Externa	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Nombre o denominación		Dirección

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)	
La Compañía está amparada por:	
LEY DE FOMENTO: Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Turística <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/>	Clasificación:
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.	Plazo:
AFILIACION A LA CAMARA DE:	No.
TIENE CRÉDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:	NO <input type="checkbox"/>
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	NO <input type="checkbox"/>

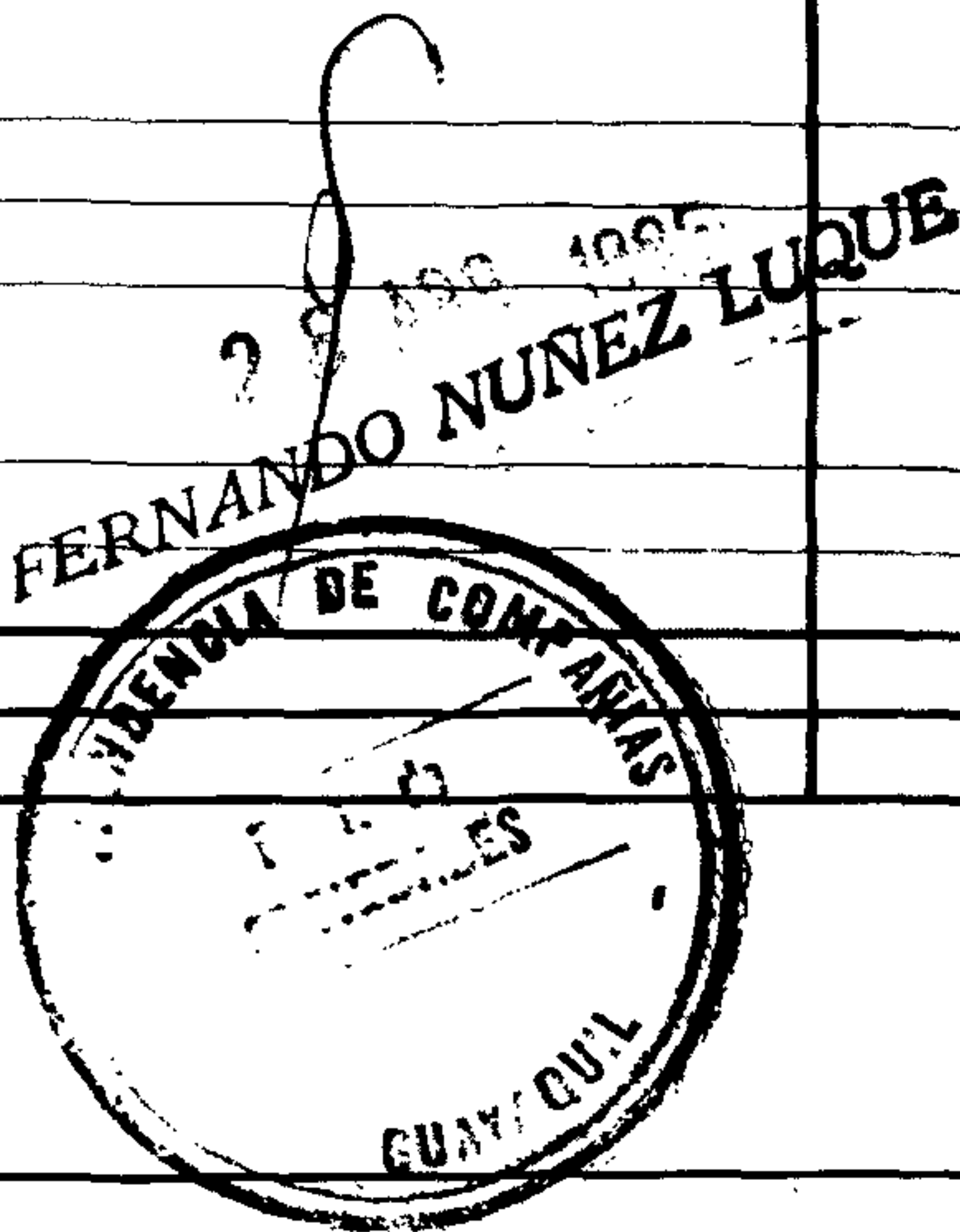
Recibido hoy día	de	de 19	a las	EL SECRETARIO
de la	con	anexos constantes en:		
Fojas útiles, CERTIFICO:				26 ABR. 1985



BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1984

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				18.824.39
1101	Caja y Bancos			
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes			128.833.87
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provision 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 y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
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 companias relacionadas			
1122	Pagos anticipados a proveedores			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			1.423.76
1124	Pagos anticipados de intereses			
1125	Repuestos y accesorios y pequenas herramientas			
1126	Accesorios de oficina en existencia			
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)			1.000.00
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				150.082.02
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	545.805.00		545.805.00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	4'542.114.68	280.676.06	4'261.438.62
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)			
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	192.345.00		192.345.00
1222	Revalorización de edificios	577.031.32	49.008.98	528.022.34
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)			
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO				
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes			
1302	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1303	Préstamos a accionistas o socios y companias relacionadas			
1304	Bonos, obligaciones, cédulas			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
1306	Otros (adjuntar detalle)			
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. PAGOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización y reorganización			
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505	Pagos anticipados a largo plazo			
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)			
1508	Comisión de riesgo cambiario			
1509	Otros (adjuntar detalle)	655.076.99	298.530.76	356.546.23
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602	Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				5'884.157.19
TOTAL DEL ACTIVO				6'034.239.21

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101 Proveedores en el país		
2102 Proveedores en el exterior		
2103 Anticipos de clientes		129.500.00
2104 Bancos privados moneda nacional		9.306.84
2105 Bancos privados moneda extranjera		
2106 Otras instituciones financieras privadas moneda nacional		
2107 Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera		
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		11.239.78
2112 Impuesto a la Renta por pagar		8.203.54
2113 Sueldos acumulados por pagar		
2114 Intereses acumulados por pagar		
2115 Impuestos retenidos por pagar		28.561.48
2116 Seguro Social por pagar		
2117 Acreedores diversos		171.852.71
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>358.664.35</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202 Acreedores hipotecarios y prendarios		2'077.768.27
2203 Impuestos diferidos por pagar		
2204 Previsión para indemnizaciones		
2205 Préstamos de accionistas o socios		1'748.759.18
2206 Depósitos por cuentas en participación		
2207 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		100.000.00
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		
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>3'926.527.45</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4'285.191.80</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales		1'000.000.00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103 Menos: Acciones propias adquiridas		
3104 Menos: Capital suscrito no pagado		
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201 Revalorización de terrenos		192.345.00
3202 Revalorización de otros activos fijos		545.333.26
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros (adjuntar detalle)		
<b>33. RESERVAS</b>		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		5.000.00
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		70.865.89
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		(107.246.92)
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		42.750.18
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1'749.047.41</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>6'034.239.21</b>



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



ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ..... de ..... al ..... de ..... de 198 .....

50.	VENTAS BRUTAS		865.500.00
	5001 En el país		
	5002 En el exterior		
	5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
	5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	VENTAS NETAS		
51.	COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		
	5101 Inventario inicial		
	5102 Compras		
	5103 Menos: Inventario final		
52.	COSTO DE PRODUCCION (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 y 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		
	UTILIDAD BRUTA		
53.	GASTOS DE VENTAS		
	5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		
	5302 Comisiones a empleados y particulares		
	5303 Publicidad y propaganda		
	5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
	5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
	5306 Otros		
54.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		438.470.49
	5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
	5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
	5403 Adua. luz. teléfono. télex. (no incluídos en costos)	29.461.80	
	5404 Amortización de intangibles y diferidos	65.507.89	
	5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	88.406.56	
	5406 Contribución Superintendencia de Compañías	6.035.00	
	5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	76.787.18	
	5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
	5409 Otros	172.272.06	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		427.029.51
55.	GASTOS FINANCIEROS		372.124.25
	5501 Intereses, comisiones	372.124.25	
	5502 Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES		20.026.66
	5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
	5602 Subsidios recibidos		
	5603 Venta de activos fijos		
	5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
	5605 Ganancias en cambios		
	5606 Otros	20.266.66	
57.	GASTOS NO OPERACIONALES		12.738.42
	5701 Pérdida en venta de activos		
	5702 Pérdidas por diferencia de Cambios		
	5703 Otros gastos (adjuntar detalle)	12.738.42	
	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		62.193.50
	15o/o para trabajadores	11.239.78	
	Impuesto a la Renta	8.203.54	
5801	UTILIDAD NETA		42.750.18

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. 2199

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

Lugar y fecha

Comisario



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : INMOBILIARIA LAFEGSA S.A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 9970-80
--	-------------	---------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		1'693.558.81
6001 Capital social	1'000.000.00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	5.000.00	
6005 Otras Reservas	70.869.84	
6006 Superávit de capital	737.678.26	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	(119.985.34)	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		42.750.18
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	42.750.18	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		12.738.42
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		1'749.047.41

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	5.000.00	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	5.000.00	
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	737.678.26	
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.	737.678.26	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		185.045.25
7001 Utilidad neta del ejercicio	42.250.18	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	76.787.18	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	65.507.89	
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		12.738.42
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.	12.738.42	
TOTAL OTRAS FUENTES		197.783.67
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		156.296.70
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	156.296.70	
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		41.486.97
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(208.582.33)	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	250.069.30	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		41.486.97

26 ABR. 1985  
FERNANDO NUNEZ LUQUE  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
GUAYAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA LAFECSA S.A.		9970-80

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)

PERIODO: De Enero 1 a 31 de Dic. de 1984

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería			
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			
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

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/o Participación S/.	11.239.78				

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☐