

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1984

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA LAFEGSA S.A.		Siglas:	R.U.C. <i>11111111111111</i>	No. Expediente: 0990420351001
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Clemente Ballén № 1013	Teléfono: 518-401	Casilla: Cable:

Período del Balance:
De: **1** de **Enero** de 19**84** Al **31** de **Dic.** de 19**84**

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES Laura Aguirre de Pesantes	C.N.o PASAPORTE 09-02507347	NACIONALIDAD Ecuatoriana
Presidente			
Vicepresidente			
Gerente (s)	EDUARDO PESANTES AGUIRRE	09-02326743	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores ó vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES Roberto Delgado Cedeño	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal		Costanera 2a. 103	
Suplente		Telf. 387-933	
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL (O) 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) ó 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 NO

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"/>	Turístico <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:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>		
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>		

Recibido hoy día _____ de _____ de 19_____ a las _____

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en:

Foljas útiles CERTIFICADO

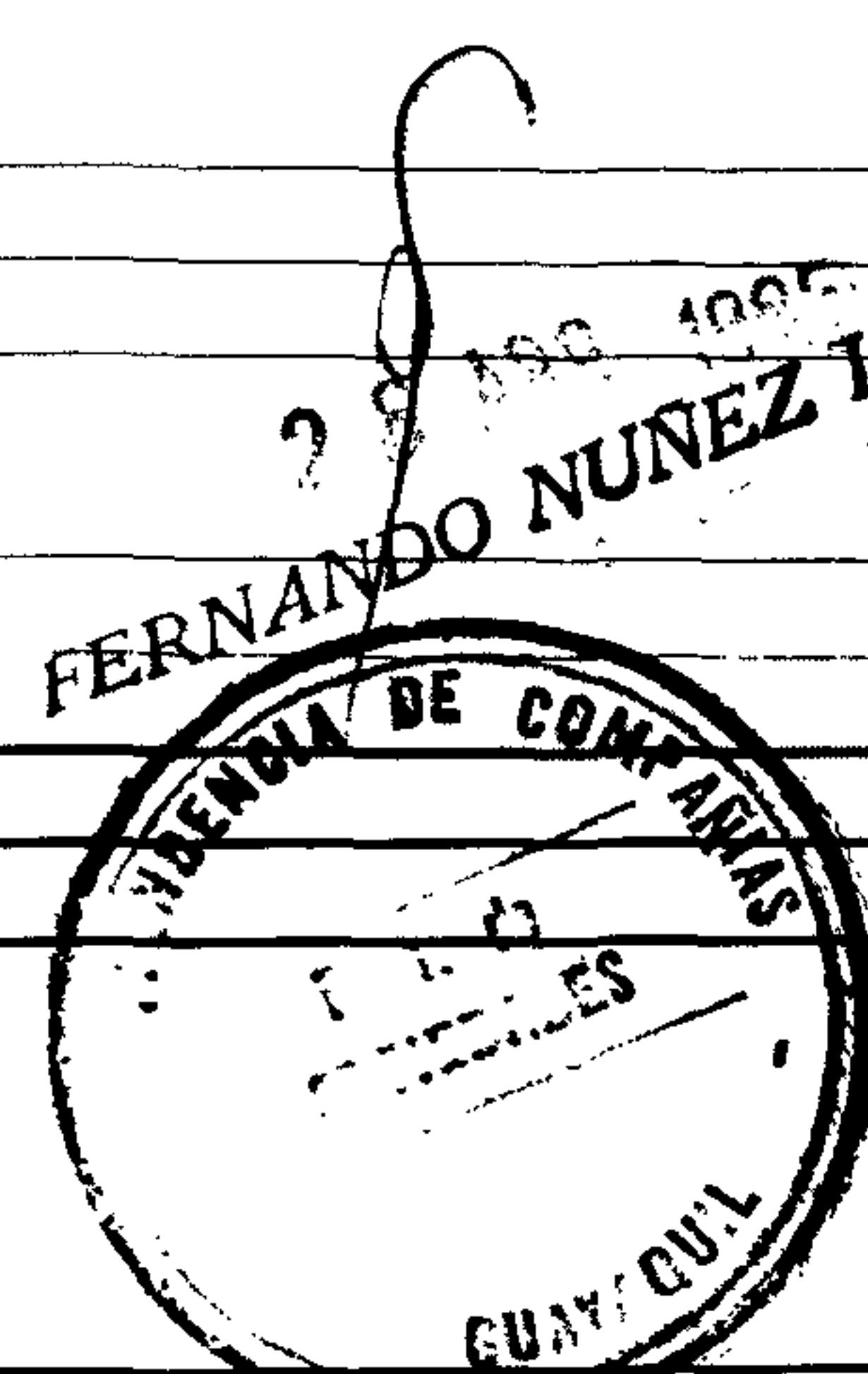


26 ABR. 1985

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			128.333.87
1103 Cuentas por cobrar clientes			
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 Semicuentes para venta			
1113 Semerteras			
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 compañías 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 pequeñas 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 Semicuentes			
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 compañías 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

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
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	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		358.664.35
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
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)	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		3.926.527.45
TOTAL PASIVO		4.285.191.80
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
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	
32. SUPERAVIT DE CAPITAL		
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)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	5.000.00
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	(107.246.92)
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	42.750.18
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.749.047.41
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		6.034.239.21



4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREDITADAS
4001 Avales 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 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			
55.	GASTOS FINANCIEROS		427.029.51
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:			
	15o/o para trabajadores		62.193.50
	Impuesto a la Renta		
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.

Carretero

Comisario

Lugar y fecha

Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR

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

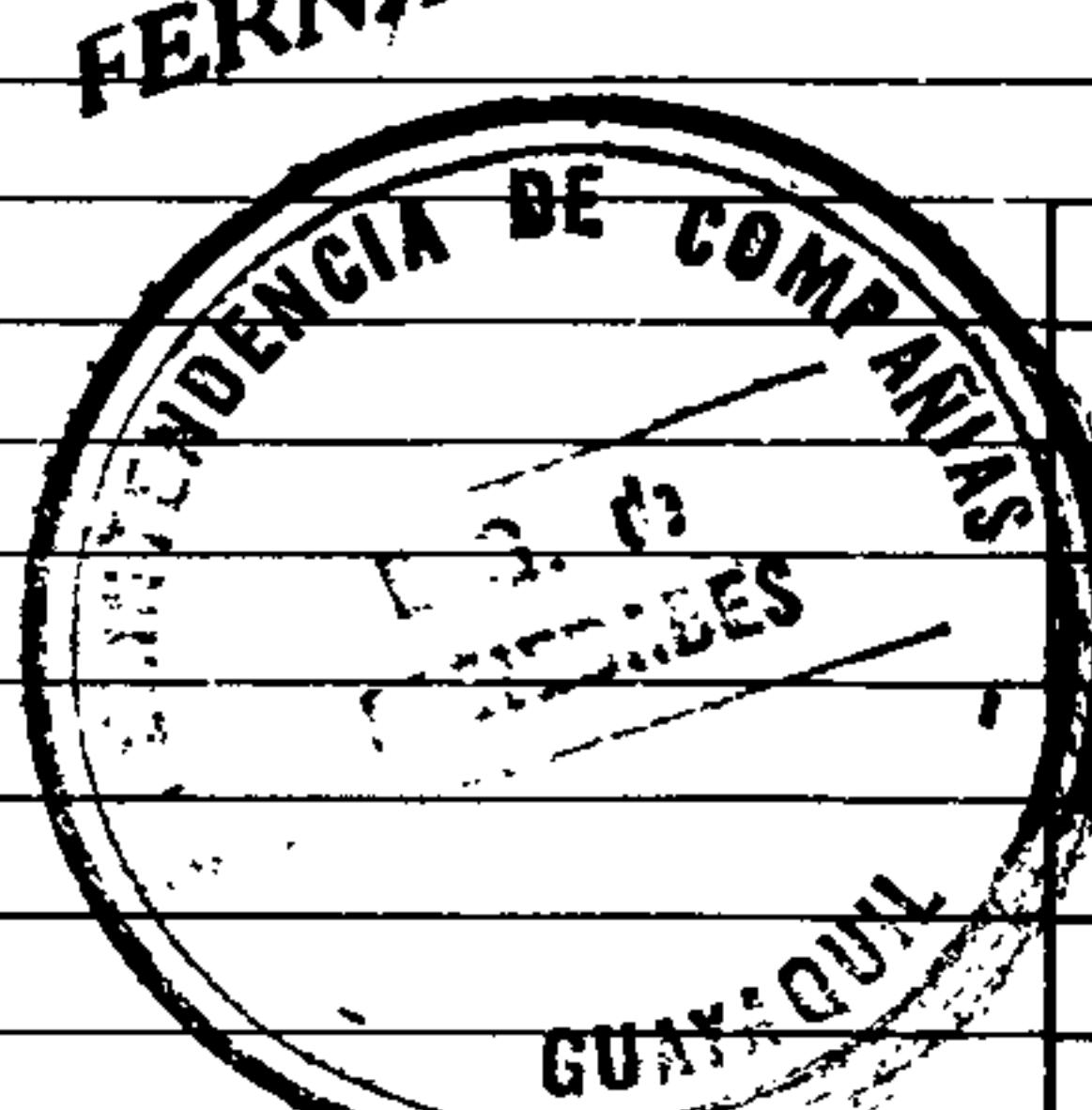
60. PATRIMONIO INICIAL:	1'693.558.81
6001 Capital social	1'000.000,00
6002 Menos: Acciones propias adquiridas	
6003 Menos: Capital suscrito no pagado	
6004 Reserva Legal	5.000,00
6005 Otras Reservas	70.869,84
6006 Superávit de capital	737.678,26
6007 Utilidades retenidas	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	(119.985,34)
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIOD	
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:	
6201 Reserva Legal	
6202 Otras reservas	
6203 Superávit por revalorización	
6204 Utilidades retenidas	
63. SUPERAVIT 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
SUPERAVIT 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.	
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	
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



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO
INMOBILIARIA LAFEGSA S.A.

C.I.I.U.

No. EXPEDIENTE

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