

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

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1986

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>INMOBILIARIA CENTRAL S.A.</b>		Siglas:	R.U.C. <b>0990025509001</b>	No. Expediente: <b>4020-63</b> ✓
PRINCIPAL	Ciudad: <b>Guayaquil</b>	Calle y No. <b>Luque y Escobedo Esq.</b>	Teléfono: <b>322-440</b>	Casilla: <b>5887</b>
SUCURSALES				

Período del Balance:  
De: **1º** de **Enero** de 19 **86**; Al **31** de **Diciembre** de 19 **86**.....

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<b>Marina Aguirre de Arroba</b>	<b>09-00608084</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Vicpresidente			
Gerente (s)	<b>Juan Carlos Arroba Arroba</b>	<b>09-00383308</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	<b>JORGE ROMERO CEDENO</b>	<b>QUISQUIS # 318</b>	<b>310-676</b>
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre (s) **JUAN CARLOS ARROBA ARROBA** Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
 Cargo (s) **GERENTE**  
 Fecha de nombramiento **24 DE ABRIL DE 1984** Período: **1984 - 1989**  
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **RENTA PREDIAL**

**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: **Guillermo Logroño Sotomayor** Nacionalidad: **Ecuatoriana**  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: **6 de Marzo # 2318**

Tiene Auditoría Externa SI  NO

Nombre o denominación \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

La Compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial  Agropecuario  Turístico  Otra

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_

AFILIACION A LA CAMARA DE: \_\_\_\_\_

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI  NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI  NO

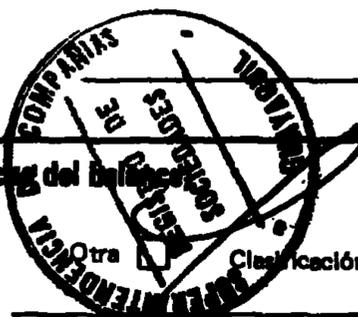
Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_

de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_

Foja(s) útiles: **CERTIFICO**

EL SECRETARIO

**ESEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**



**12 SET. 1986**

**BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1986**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	Caja y Bancos		208.319,11
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
1104	Documentos por cobrar clientes		18'918.253,26
1105	Documentos descontados		(2'853.676,34)
1106	Menos: Provision cuentas de dudoso cobro		(189.182,53)
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 compañías relacionadas		
1122	Pagos anticipados a proveedores		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		
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>16'083.713,50</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	10'008.165,73	2'986.866,62
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	1'094.764,92	658.931,47
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle) <i>Inst.</i>	383.807,82	279.544,21
		<b>Valor de Revalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	9'770.334,27	2'428.697,41
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)		
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		17'474.457,42
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)		
<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		
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)	951,00	951,00
<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>32'378.441,39</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>48'462.154,89</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	
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	3'686.391,66
2112	Impuesto a la Renta por pagar	297.208,00
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	371.948,60
2117	Acreedores diversos	7'135.613,79
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>11'491.162,05</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	
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	
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>TOTAL PASIVO</b>		
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	200.000,00
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	
3202	Revalorización de otros activos fijos	14'310.997,77
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	198.578,60
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	1'371.863,73
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	20'889.552,74
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>36'970.992,84</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>48'462.154,89</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 1.º de Enero..... al 31. de Diciembre.... de 1986.....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		<b>3'242.000,00</b>
5001	En el país <b>ARRENDAMIENTOS</b>	3'242.000,00
5002	En el exterior	
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
<b>VENTAS NETAS</b>		
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>		
5101	Inventario inicial	
5102	Compras	
5103	Menos: Inventario final	
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>		
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	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>3'242.000,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		
5301	Sueldos y salarios (No incluídos en costos)	
5302	Comisiones a empleados y particulares	
5303	Publicidad y propeganda	
5304	Depreciación bienes Dpto. de Ventas	
5305	Beneficios sociales, Indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	
5306	Otros	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>3'631.375,94</b>
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	587.200,00
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	315.600,00
5403	Aqua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	413.580,72
5404	Amortización de intangibles y diferidos	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	389.207,25
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	30.415,34
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	344.346,00
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	189.182,53
5409	Otros	1'361.844,10
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		<b>( 389.375,94 )</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>243.989,96</b>
5501	Intereses, comisiones	243.989,96
5502	Otros gastos financieros	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>633.365,00</b>
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>25'209.310,30</b>
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	
5602	Subsidios recibidos	
5603	Venta de activos fijos	25'209.310,30
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	
5605	Ganancias en cambios	
5606	Otros	
<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 antes de:</b>		<b>24'575.984,40</b>
15o/o para trabajadores		3'686.391,66
Impuesto a la Renta		= 0 =
<b>5801 UTILIDAD NETA</b>		<b>20'889.552,74</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 verdadero, correcto y completo.

*[Firma]*  
GERENTE LEGAL

*[Firma]*  
EL CONTADOR  
Reg. No. 0.924 CB.

Hemos revisado los estados financieros 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.

*[Firma]*  
Comisario

Lugar y fecha

Comisario

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

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO <b>INMOBILIARIA CENTRAL S. A.</b>	C.I.I.U.- <b>0990025509001</b>	No. EXPEDIENTE: <b>4020-63</b>
--	-----------------------------------	-----------------------------------

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		<b>21'423.179,29</b>
6001 Capital Social	200.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	178.617,08	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	19'773.458,47	
6007 Utilidades retenidas	1'271.104,29	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62. Menos: UTILIZACION PARA 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>		<b>15'421.092,04</b>
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	20'889.552,74	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	(5'462.460,70)	
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		

**DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:**

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL :</b>		
Reserva inicial	178.617,08	
Más: Asignación del año	19.961,52	
Menos: Utilización en el año	- 0 -	
Saldo final	198.578,60	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial	19'773.458,47	
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	5'462.460,70	
Saldo final	14'310.997,77	

**7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**

<b>A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		<b>21'120.839,13</b>
7001 Utilidad neta del ejercicio	20'889.552,74	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	231.286,39	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
Menos:		
7005 Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL</b>		
7101 Venta de Activos Fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros		
<b>B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>21'120.839,13</b>
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	605.031,76	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)</b>		<b>20'515.807,37</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		



12 SET. 1988

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. DE EXPEDIENTE

**CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO**

ENDEUDAMIENTO EXTERNO			
Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
<b>TOTAL</b>			

**INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION**

Institución financiera acreedora	Monto total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
Período de gracia .....						
Amortización		Trimestral ( )		Semestral ( )		

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES			
Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
<b>TOTAL</b>			

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS?      SI       NO

\* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.

NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.

REPUBLICA DEL ECUADOR  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	CIU	N° EXPEDIENTE
INMOBILIARIA CENTRAL S.A.	0990025509001	4020-63

1. TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(en sucres)

PERIODO: De 1º Enero 31 de Dic. de 1986

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 <i>Arrendamientos</i>	3'242.000,00		3'242.000,00
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 N°	2	2			
Remuneración S/.	587.200,00	480.000,00			
Extranjera N°					
Remuneración S/.					
15% Participación S/.					

**PROGRAMA ANUAL DE INVERSION**

¿Tiene Proyectos de Inversión para el Próximo Año? NO

Monto de la Inversión Programada:

Construcciones \_\_\_\_\_

Maquinaria y equipo \_\_\_\_\_

Financiamiento: Recursos propios \_\_\_\_\_ %

Prestados \_\_\_\_\_ %

La Inversión programada servirá para

Expensión

Racionalización

Reposición

