

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

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

ANO: 1986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO:  
INMOBILIARIA JOYCA S.A.

SIGLAS:

RUC.

NO. DE EXPEDIENTE:  
40480 - 83

PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: (Urdesa) Mirtos # 631 y Ficus	TELEFONO: 382-862	CASILLA:	CABLE:
SUCURSALES					

Período del balance  
Del 1 de Enero de 1986 Al 31 de Diciembre de 1986. Fecha de vencimiento:  
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	JOSE YCAZA PAZMINO	0905148896	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente(s)	Dr. PEDRO SALCEDO MACIAS	09-00330036	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	EDUARDO SALVADOR RAVASI		
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre(s) JOSE YCAZA PAZMINO DNI. PEDRO SALCEDO MACIAS Nacionalidad: Ecuatoriana  
Cargo(s) Presidente Gerente

Fecha de nombramiento: Mayo 8/1983 Período: 5 años

ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA: ARRENDAMIENTO, ADMINISTRACION

PERSONAL OCUPADO: DIRECTIVO ADMINISTRATIVO TECNICO OBRERO  
No. No. No. No.

## COMPANIAS 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: \_\_\_\_\_

JOSE CHAGLIA AVECILLA Ecuatoriana

Nombres y apellidos (persona natural) Nacionalidad: \_\_\_\_\_  
DIRECCION: Chambers # 1515 y García Moreno.Tiene Auditoría Externa SI  NO 

Nombre o denominación \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_

Revalorización Activos - Índice 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: \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ El Secretario \_\_\_\_\_  
de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_ fojas útiles. CERTIFICO: \_\_\_\_\_

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

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101 Caja bancos moneda nacional			5.000,00
1102 Caja bancos moneda extranjera			
1103 Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			
1104 Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)			2.012,00
1105 Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional			
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 Semicontables para la venta			
1113 Semerteras de ciclo corto			
1114 Terrenos y otros inmuebles para la venta			
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			45.105,00
1126 Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros			
1127 Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas			
1128 Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			52.117,00
12 ACTIVO FIJO	Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201 Terrenos y mejoras	874.058,12		874.058,12
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso	809.381,41		809.381,41
1204 Edificios e instalaciones	2'039.468,95	122.368,12	1'917.100,83
1206 Maquinaria y equipo			
1208 Muebles y enseres	1'130.831,60	404.227,14	726.604,46
1210 Vehículos	700.000,00	464.758,00	235.242,00
1212 Mejoras en locales arrendados			
1214 Semicontables			
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.)	4'697.444,86	1'758.985,80	2'938.459,06
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301 Cuentas y documentos por cobrar clientes			
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	106.726,00	48.026,73	58.699,27
1503 Gastos de investigación y desarrollo			
1505 Pérdidas por diferencia de cambio			
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)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			7'559.545,15
TOTAL DEL ACTIVO			7'611.662,15

**2. PASIVO**

<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>		
2101 Proveedores moneda nacional		
2102 Proveedores moneda extranjera		
2103 Anticipos de clientes		
2104 Instituciones bancarias moneda nacional		207.780,42
2105 Instituciones bancarias moneda extranjera		
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional		
2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera		
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		
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		
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		
2121 Cuentas acreedoras casa matriz, corto plazo		
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)		435.477,53
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		643.257,95
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>		
2201 Cuentas y documentos por pagar moneda nacional		367.666,15
2202 Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera		
2203 Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas		672.538,19
2204 Créditos de estabilización		
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		
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)		
<b>23. PASIVO DIFERIDO</b>		
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos		
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas		
2303 Otros (Adjuntar detalle)		
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		1'040.204,34
<b>TOTAL PASIVO</b>		1'683.462,29
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101 Acciones o aportaciones (compañías nacionales)		2'449.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
<b>32. RESERVAS</b>		
3201 Reserva legal (Arts. 111 y 339 de la Ley de Compañías)		1.323,55
3202 Otras reservas		615,05
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301 Revalorización de terrenos		
3302 Revalorización de otros activos fijos		3'503.114,23
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit		
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		7.897,72
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		
3403 XXXXXXXX (pérdida) neta del ejercicio		33.750,69
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		5'928.199,86
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		7'611.662,15

**OBLIGACIONES CONTINGENTES**

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
4001 Ayales otorgados	4101 Responsabilidades por ayales otorgados
4002 Otras garantías otorgadas	4102 Responsabilidades por otras garantías

# ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ... 1 ... de ... Enero ..... al 31 ... de ... Diciembre ..... de 1986 ..

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		
5001 En el país	INGRESOS POR ARRIENDO	676.500,00
5002 En el exterior		
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>676.500,00</b>
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas en la Compañía)</b>		
5101 Inventario inicial		
5102 Compras productos terminados en el país		
5103 Más: Compras productos terminados en el exterior		
5104 Menos: Inventario final		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>		
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		
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>676.500,00</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		
5301 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)		
5303 Comisiones a empleados y particulares		
5304 Publicidad y propaganda		
5305 Depreciación bienes departamento de ventas		
5306 Otros (Adjuntar detalle)		
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)		269.274,99
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos)		
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)		95.456,70
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5406 Depreciación bienes, área administrativa		660.492,21
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)		10.672,60
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario		
5409 Otros (Adjuntar detalle)		482.960,34
<b>XVII (PERDIDA) EN OPERACION</b>		<b>842.356,84</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		
5501 Intereses y comisiones		74.263,30
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario		
5503 Otros gastos financieros		
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
5601 Intereses por inversiones temporales y a largo plazo (Bonos, obligaciones, cédulas, etc.)		
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		
5606 Otros (Adjuntar detalle)		882.869,45
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
5701 Pérdida en venta de activos o inversiones temporales y de largo plazo		
5702 Pérdidas por diferencia de cambio		
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)		
<b>58. XVIII (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>		<b>33.750,69</b>
5801 Participación trabajadores (15 o/o)		
5802 Impuesto a la renta		
<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 y que fue aprobado por la Junta General.

El Gerente (Representante Legal) .....

El Contador ..... No. Reg. 8.528

Hemos revisado los estados financieros y de resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión 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 .....