

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

| | | | | |
|--|----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA ROYAL S.A. | | SIGLAS: | R.U.C. 099-015053 | No. EXPEDIENTE 4866-69 |
| PRINCIPAL | CIUDAD: GUAYAQUIL | CALLE Y No.: BOYACA 1215 | TELEFONO: 525234 | CASILLA: 6666 |
| SUCURSALES | | | | |

Período del Balance: Del: ...1... de ...ENERO... de 19 85...; Al ...31... de ...DICIEMBRE... de 19 85... Fecha de Vencimiento Plazo:

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

| 1. ADMINISTRADORES | NOMBRES | C.I o PASAPORTE | NACIONALIDAD |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------|
| Presidente | Maria Rosa Pérez de Areco | 09-03135218 | Ecuatoriana |
| Vicepresidente | | | |
| Gerente (s) | Sucre Pérez Baquerizo | 09-02455682 | Ecuatoriana |
| Directores o vocales principales | | | |
| Directores o vocales suplentes | | | |
| 2. COMISARIOS | NOMBRES | DIRECCION Y TELEFONO | |
| Principal | César García Álvarez | Escobedo 601 | 511630 |
| Suplente | | | |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | |

DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre (s) Sucre Pérez Baquerizo Nacionalidad: Ecuatoriana
 Cargo (s) Gerente General
 Fecha de nombramiento: Noviembre 7 de 1985 Período: 5 Años
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:
 BIENES RAICES

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: Ing. Com. Eduardo Alfvar Delgado Nacionalidad: Ecuatoriana
 Nombres y apellidos (persona natural) _____
 DIRECCION: Eloy Alfaro # 439
 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 Agropecuario Turístico Otra Clasificación: _____
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Plazo: _____
 AFILIACION A LA CAMARA DE: _____ No. _____
 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 _____

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE Diciembre DE 1985)

| 1. ACTIVO | | | | |
|---|---|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 11. CORRIENTE | | | | |
| 1101-1 | Caja Bancos moneda nacional | | | 15.985,66 |
| 1101-2 | Caja Bancos moneda extranjera | | | |
| 1102-1 | Inversiones temporales moneda nacional | | | 1'800.000,00 |
| 1102-2 | Inversiones temporales moneda extranjera | | | |
| 1103 | Cuentas por cobrar clientes | | | 777.424,97 |
| 1104 | Documentos por cobrar clientes | | | |
| 1105 | Documentos descontados | | | |
| 1106 | Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza | | | |
| 1107 | Inventario materia prima | | | |
| 1108 | Inventario productos en proceso | | | |
| 1109 | Inventario productos terminados | | | |
| 1110 | Inventario suministros y materiales | | | |
| 1111 | Inventarios mercaderías en almacén | | | |
| 1112 | Semovientes para la venta | | | |
| 1113 | Sementeras de ciclo corto | | | |
| 1114 | Lotes de terreno y otros inmuebles | | | |
| 1115 | Obras en ejecución | | | |
| 1116 | Mercaderías en tránsito | | | |
| 1117 | Menos: Provisión baja de inventarios | | | |
| 1118 | Ingresos acumulados por cobrar | | | |
| 1119 | Depósitos previos | | | |
| 1120 | Préstamos a ejecutivos y trabajadores | | | |
| 1121 | Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas | | | |
| 1122-1 | Anticipos a proveedores moneda nacional | | | |
| 1122-2 | Anticipos a proveedores moneda extranjera | | | |
| 1123 | Pagos anticipados de impuestos y seguros | | | 92.599,66 |
| 1124 | Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas | | | |
| 1125 | Accesorios de oficina en existencia | | | |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | | | 2'686.009,99 |
| 12. ACTIVO FIJO | | Valor de Adquisición | Deprec. acumulada | |
| 1201 | Terrenos y Mejoras | 951.359,96 | | 951.359,96 |
| 1202 | Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito | | | |
| 1203 | Construcciones en curso | | | |
| 1204 | Edificios e Instalaciones | 2'228.888,79 | 769.734,96 | 1'459.153,89 |
| 1206 | Maquinaria y equipo | | | |
| 1208 | Muebles y enseres | 328.160,00 | 313.403,00 | 14.757,00 |
| 1210 | Vehículos | 980.000,00 | 392.000,00 | 588.000,00 |
| 1212 | Mejoras en locales arrendados | | | |
| 1214 | Semovientes | | | |
| 1216 | Plantaciones | | | |
| 1218 | Otros activos fijos (adj. detalle) | | | |
| | | Valor de reavalúo | Deprec. acumulada | |
| 1220 | Revalorización de terrenos | 709.124,04 | | 709.124,04 |
| 1222 | Revalorización de edificios | 1'568.614,15 | 498.319,22 | 1'070.294,93 |
| 1224 | Revalorización de maquinaria y equipo | | | |
| 1226 | Revalorización, otros activos fijos (adj. det.) | 105.011,20 | 92.604,70 | 4.923,15 |
| 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 | | | |
| 1304-1 | Bonos, obligaciones, cédulas, moneda nacional | | | |
| 1304-2 | Bonos, obligaciones, cédulas, moneda extranjera | | | |
| 1305 | Acciones o participaciones en compañías relacionadas | | | |
| 14. ACTIVOS INTANGIBLES | | Valor de adquisición | Amort. acumulada | |
| 1401 | Patentes y marcas | | | |
| 1403 | Otros (adjuntar detalle) | | | |
| 15. ACTIVOS DIFERIDOS | | Valor inicial | Amort. acumulada | |
| 1501 | Gastos de organización y reorganización | 17.149,08 | 15.433,22 | 1.715,86 |
| 1503 | Gastos de investigación y desarrollo | | | |
| 1505-1 | Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional | | | |
| 1505-2 | Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj. | | | |
| 1507 | Pérdidas por diferencia de cambio | | | |
| 1508 | Comisión de riesgo cambiario | | | |
| 16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | | | | |
| 1601 | Propiedades y otros activos fijos no utilizados | | | |
| 1602-1 | Otros moneda nacional (adjuntar detalle) | | | |
| 1602-2 | Otros moneda extranjera (adjuntar detalle) | | | |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | | | 4'806.812,18 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | | | S/. 7'492.822,17 |

| 2. PASIVO | | |
|---|--|-------------------------|
| 21. PASIVOS CORRIENTES | | |
| 2101 | Proveedores en el país | |
| 2102 | Proveedores en el exterior | |
| 2103 | Anticipos de clientes | |
| 2104 | Bancos privados moneda nacional | 1'137.071,96 |
| 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 | 15 o/o para trabajadores | |
| 2112 | Impuesto a la renta por pagar | |
| 2113 | Sueldos acumulados por pagar | |
| 2114 | Intereses acumulados por pagar | |
| 2115 | Impuestos retenidos por pagar | |
| 2116 | Seguro Social por pagar | |
| 2117 | Acreedores diversos | |
| 2118 | Parte corriente del pasivo a largo plazo | |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 1'137.071,96 |
| 22. PASIVOS NO CORRIENTES | | |
| 2201 | Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.) | |
| 2202 | Documentos por pagar moneda nacional | |
| 2203 | Documentos por pagar moneda extranjera | |
| 2204 | Impuestos diferidos por pagar | |
| 2205 | Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales | |
| 2206 | Préstamos de accionistas o socios | 2'972.007,02 |
| 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) | |
| 23. PASIVOS DIFERIDOS | | |
| 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) | |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | 2'972.007,02 |
| TOTAL PASIVO | | 4'109.078,98 |
| 3. PATRIMONIO NETO | | |
| CAPITAL SOCIAL: | | |
| 3101 | Acciones o aportaciones de compañías nacionales | 3'000.000,00 |
| 3102 | Capital asignado a sucursales extranjeras | |
| 3103 | Menos: Acciones propias adquiridas | |
| 3104 | Menos: Capital suscrito no pagado | |
| 32. SUPERAVITS | | |
| 3201 | Revalorización de terrenos | 709.124,04 |
| 3202 | Revalorización de otros activos fijos | 1'170.369,00 |
| 3203 | Donaciones y subsidios recibidos | |
| 3204 | Otros superávits | |
| 33. RESERVAS | | |
| 3301 | Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.) | |
| 3302 | Reserva estatutaria | |
| 3303 | Reserva facultativa | |
| 34. RESULTADOS | | |
| 3401 | Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores | |
| 3402 | Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores | (1'501.518,05 |
| 3403 | Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | 2.732,10 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 1'504.250,15 |
| TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO | | S/. 7'492.822,17 |

| 4. CUENTAS DE ORDEN | |
|----------------------------------|---|
| 40. DEUDORAS | 41. ACREEDORAS |
| 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 ...1... de ...Enero... al ...31... de ...Diciembre... de 198...5....

| | | |
|---|------------|---------------|
| 50. VENTAS BRUTAS | | 1'030.000,00 |
| 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, equipos y edif. fábrica | | |
| 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 | | (858.194,12) |
| 5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos) | | |
| 5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) | | |
| 5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos) | | |
| 5404 Amortización de intangibles y diferidos | 1.714,91 | |
| 5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos) | | |
| 5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo | 396.478,13 | |
| 5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios | | |
| 5408 Otros | 634.539,06 | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION | | |
| 55. GASTOS FINANCIEROS | | (174.537,98) |
| 5501 Intereses, comisiones | 174.537,98 | |
| 5502 Otros gastos financieros | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO | | (2.732,10) |
| 56. INGRESOS NO OPERACIONALES | | |
| 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 | | |
| 57. GASTOS NO OPERACIONALES | | |
| 5701 Pérdida en venta de activos | | |
| 5702 Pérdidas por diferencia de cambios | | |
| 5703 Otros gastos (adjuntar detalle) | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de: | | (2.732,10) |
| 15 o/o para trabajadores | | |
| Impuesto a la Renta | | |
| 5801 UTILIDAD NETA Pérdida en el Presente Ejercicio | | (2.732,10) |

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.

Sucre
Sucre Hernán Pérez Baquerizo
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

Eduardo Alcivar Delgado
Ing. Com. Eduardo Alcivar Delgado
EL CONTADOR, Reg. No. 14.367

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.

ANEXO

| | | |
|--|------------|----------------|
| DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO | C.I.I.U. | No. EXPEDIENTE |
| INMOBILIARIA ROYAL S.A. | 099-015053 | 4866-69 |

**TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)**

PERIODO: Del de Enero al 31 de Diciembre de 1985

| CONCEPTO | PROCEDENCIA | | TOTAL |
|----------------------------|-------------|------------|-------|
| | NACIONAL | EXTRANJERA | |
| 10 COMPRAS | | | -0- |
| 10.0 Materia Prima | | | -0- |
| 10.1 Mercadería | | | -0- |
| 10.2 Maquinaria y Equipo | | | -0- |
| 10.3 Donaciones realizadas | | | -0- |
| 20 PAGOS POR TECNOLOGIA | | | -0- |
| 20.0 Patentes y Marcas | | | -0- |
| 20.1 Asistencia Técnica | | | -0- |
| 20.2 Otros | | | -0- |
| 30 VENTAS | | | -0- |
| 30.0 Materias Primas | | | -0- |
| 30.1 Productos Terminados | | | -0- |
| 30.2 Donaciones Recibidas | | | -0- |
| 40 COBROS POR TECNOLOGIA | | | -0- |
| 40.1 Patentes y Marcas | | | -0- |
| 40.2 Asistencia Técnica | | | -0- |
| 40.3 Otros | | | -0- |

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES

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

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