

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

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.986

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: <b>INMOBILIARIA ROYAL S. A.</b>		SIGLAS:	RUC. 099-0150532001	No. DE EXPEDIENTE: 4866-69
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: Boyaca 12 15	TELEFONO: 5-25234	CASILLA: 6666
SUCURSALES				

Período del balance Del 1 de Enero de 1986. Al 31 de Diciembre de 1986. Fecha de vencimiento: Plazo duración:

**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	Ecuatoriano
Vicepresidente			
Gerente(s)	Sucre Hernan Pérez Baquerizo	09-02455802	Ecuatoriano
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Cesar Garcia Alvarez	Escobedo # 601	3-24630
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

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

Nombre(s) Sucre Hernan Pérez Baquerizo Nacionalidad: Ecuatoriano  
 Cargo(s) Gerente General  
 Fecha de nombramiento: Novbre. 7 de 1985 Período: 5 Años  
 ACTIVIDAD QUE ACTUALMENTE DESARROLLA LA COMPAÑIA: Bienes Raices

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

**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 D. Alcivar Delgado Ecuatoriano  
 Nombres y apellidos (persona natural) Nacionalidad  
 DIRECCION: Eloy de Alfaro # 439 y Manabi

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 \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_ 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			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	*Caja bancos moneda nacional		339.656,75
1102	Caja bancos moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales moneda nacional (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		1'800.000,00
1104	Inversiones financieras temporales moneda extranjera (Bonos, cédulas, acciones, etc.)		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes moneda nacional		777.424,97
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	Semovientes para la venta		
1113	Sementeras 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		
1126	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		
1127	Repuestos, accesorios y pequeñas herramientas		
1128	Otros activos corrientes (Adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>2'917.081,72</b>
<b>12 ACTIVO FIJO</b>			
	<b>Valor de Adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	<b>2'785.070,57</b>
1201	Terrenos y mejoras	951.359,96	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	2'228.888,79	820.463,46
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres	385.209,20	351.923,92
1210	Vehículos	980.000,00	588.000,00
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (Adjuntar detalle)		
<b>REVALORIZACIONES</b>			
	<b>Valor de reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	<b>1'747.981,90</b>
1220	Revalorización de terrenos	709.124,04	
1222	Revalorización de edificios	1'543.987,01	509.494,97
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, otros activos fijos (Adjunt. det.)	129.638,34	125.272,52
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
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)		
<b>14. ACTIVO INTANGIBLE</b>			
	<b>Valor de Adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (Adjuntar detalle)		
<b>15. ACTIVO DIFERIDO</b>			
	<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
1501	Gastos de organización	17.149,08	17.149,08
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)		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Inversión previsiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>4'533.052,47</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>S/. 7'450.134,19</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>		
2101	Proveedores moneda nacional	
2102	Proveedores moneda extranjera	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Instituciones bancarias moneda nacional	909.458,55
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	95.162,69
2109	Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía (15 o/o)	
2110	Impuesto a la renta por pagar	29.722,74
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)	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1'034.343,98</b>
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>		
2201	Cuentas y documentos por pagar moneda nacional	
2202	Cuentas y documentos por pagar moneda extranjera	
2203	Préstamos de accionistas o socios y compañías relacionadas	3'032.047,02
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>		<b>3'032.047,02</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4'066.391,00</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones (compañías nacionales)	3'000.000,00
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)	
3202	Otras reservas	
<b>33. SUPERAVIT</b>		
3301	Revalorización de terrenos	709.124,04
3302	Revalorización de otros activos fijos	1'170.369,00
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	1'495.749,85
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>3'383.743,19</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>S/. 7'450.134,19</b>

<b>OBLIGACIONES CONTINGENTES</b>	
<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
4001 Aavales otorgados	4101 Responsabilidades por avales 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 198.6...

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>	1'200.000,00
5001 En el país	
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
<b>VENTAS NETAS</b>	1'200.000,00
<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>	1'200.000,00
<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>	( 930.151,98)
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto participación trabajadores 15 o/o)	
5403 Agua, luz, teléfono, télex (no incluídos en costos)	28.491,71
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	228.006,90
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406 Depreciación bienes, área administrativa	329.093,05
5407 Amort. de Intang. y Diferid. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	1.715,80
5408 Amortización pérdida por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409 Otros (Adjuntar detalle)	342.844,40
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	269.848,02
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>	( 144.962,50)
5501 Intereses y comisiones	144.962,50
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)	
<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. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:</b>	124.885,43
5801 Participación trabajadores (15 o/o)	---
5802 Impuesto a la renta	( 29.722,74)
<b>UTILIDAD NETA</b>	S/. 95.112,69

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) *[Firma]* El Contador *[Firma]* No. Reg. 14367

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.

Lugar y Fecha: Guila, Abril 30/87.

Comisario: Cesar Garcia Alvarez...

Comisario: *[Firma]*

A N E X O

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA ROYAL S. A.	099-0150532001	4866 - 69

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

Del ... 1 ... de ... Enero ..... al ... 31 de Diciembre ... de 19 .. 86 ..

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10 COMPRAS			---- 00 ----
10.0 Materia Prima			"
10.1 Mercaderías			"
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			"
			---- 00 ----

**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/.					

**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: \_\_\_\_\_

Prestados: \_\_\_\_\_ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Reposición

