

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1983

Denominación de la compañía según su estatuto: COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.		Siglas: C.I.S.A.	R.U.C. 099014312900	No. Expediente: 3335 - 58	
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. VELEZ # 738	Teléfono: 312555	Casilla: 534	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: 10 de ENERO de 1983; Al 31 de DICIEMBRE de 1983

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ALFREDO CZARNINSKI SELLEMAN	09-03248331	ECUATORIANO
Vicepresidente			
Gerente (s)	JOHNNY CZARNINSKI BAIER	09-00087206	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Econ. IVAN VERA MENDOZA		
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	JOHNNY CZARNINSKI BAIER	Nacionalidad:	ECUATORIANA
Cargo (s)	GERENTE	Período:	
Fecha de nombramiento		ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR	
Nosmbre (s)	Nacionalidad
Cargo (s) o designación (es)	Carnet de domiciliación No.

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE

Denominación de la persona jurídica:	
ECON. VICTORIANO IBARRA O.	ECUATORIANA
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION:	CENTENARIO SUR

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 ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐	
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.	Fecha
AFILIACION A LA CAMARA DE:	
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:	SI ☐
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:		
Fojas útiles.- CERTIFICO.				

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1983

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		13.973,73
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		18'374.736,00
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	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)		24'401.911,63
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			42'790.621,36
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada
1201	Terrenos y mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso	5'660.388,46	5'660.388,46
1204	Edificios e Instalaciones	12'006.088,06	7'581.069,16
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
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		600.000,00
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)		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			10'685.407,36
TOTAL DEL ACTIVO			53'476.028.72

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
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		1'305.463,27
2112 Impuesto a la Renta por pagar		1'787.797,65
2113 Sueldos acumulados por pagar		
2114 Intereses acumulados por pagar		
2115 Impuestos retenidos por pagar		652.746,56
2116 Seguro Social por pagar		
2117 Acreedores diversos		1'218.009,88
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4'964.017,36
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202 Acreedores hipotecarios y prendarios		13'812.307,94
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		23'565.649,86
2210 Arrendamiento financiero por pagar		
2211 Otros (adjuntar detalle)		324.183,20
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		37'702.141,00
TOTAL PASIVO		
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales		700.000,00
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		
3202 Revalorización de otros activos fijos		
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros (adjuntar detalle)		
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		350.000,00
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		7'088.069,18
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		2'671.801,18
TOTAL PATRIMONIO NETO		10'809.870,36
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		53'476.028,72

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
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 198 3.....

50. VENTAS BRUTAS			9'120.000,00
5001 En el país (ARRIENDOS)		9'120.000,00	
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
VENTAS NETAS			9'120.000,00
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			3'078.587,25
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		540.870,08	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		214.298,16	
5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)		24.963,55	
5404 Amortización de intangibles y diferidos			
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		756.565,49	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías			
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		1'238.597,50	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5409 Otros		303.292,47	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			6'041.412,75
55. GASTOS FINANCIEROS			2'220.026,14
5501 Intereses, comisiones		2'219.322,79	
5502 Otros gastos financieros		703,35	
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			3'821.386,61
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			303.673,09
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		303.673,09	
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:			4'125.059,70
15o/o para trabajadores		618.758,95	
Impuesto a la Renta		834.499,57	
5801 UTILIDAD NETA			

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.

C. I. S. A.
COMERCIAL INMOBILIARIA S. A.
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR
Reg No. 11249

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.

Gquil, Septiembre de 1985

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.		3335 - 58

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		8'138.069,18
6001 Capital social	700.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	350.000,00	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas	7'088.069,18	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPRAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		2'671.801,18
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	2'671.801,18	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		10'809.870,36

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas	7'088.069,18	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	350.000,00	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	350.000,00	
SUPRAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.		

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		8'237.249,34
Utilidad neta del ejercicio	2'671.801,18	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	1'238.597,50	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
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		3'910.398,68
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	4'326.850,66	
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.		
TOTAL OTRAS FUENTES		4'326.850,66
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		1'040.888,46
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	1'040.888,46	
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)		7'196.360,88
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	37'126.590,00	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	30'630.229,12	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		7'196.360,88

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.		3335 - 58

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De ENERO 1o. a 31 . de DICIEMBRE 1983

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 TerminadosSERVICIO	9'120.000,00	-----o-----	9'120.000,00
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/.					

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☐