REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001 AÑO: 1984

Denominación de la compañía según su estatuto:	Siglas:	R.U.C.	No. Expediente:
COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.	C.I.S.A.	099014312900	3335 - 58

	Ciudad:	Calle y No.	Teléfono:	Casilla:	Cable:
PRINCIPAL	GUAYAQUIL	VELEZ # 738	312555	534	
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: 1o. de ENERO de 1984; Al 31 de DICIEMBRE de 19 84

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No. PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ALFREDO CZARNINSKI SEIDEMAN	09-03248331	ECUATORIANA
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 MIRANDA	
Suplente		
3. COMITE DE VIGILANCIA		

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

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

COMPAÑIAS 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 Q. ECUATORIANO
Nombres y apellidos (persona natural) Nacionalidad

DIRECCION: CENTENARIO SUR

Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☐

Nombre o denominación Dirección

25 SET. 1986

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 ☐

Secretario de Sociedades

EL SECRETARIO

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____
de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1984

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101 Caja y Bancos			64.419,94
1102 Inversiones temporales			
1103 Cuentas por cobrar clientes			26'454.736,00
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 mercaderias 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 companias relacionadas			
1122 Pagos anticipados a proveedores			
1123 Pagos anticipados de impuestos y seguros			
1124 Pagos anticipados de intereses			
1125 Repuestos y accesorios y pequenas 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			50'921.067,57
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	8'819.666,66	3'186.421,40
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 companias 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			9'446.809,86
TOTAL DEL ACTIVO			

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	1'944.657,87
2112	Impuesto a la Renta por pagar	2'655.117,91
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	697.330,75
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	1'218.009,86
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	6'515.116,39
22.	**PASIVOS NO CORRIENTES**	
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	10'733.386,51
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	29'208.438,47
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	40'266.008,18
	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	9'759.870,36
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	2'776.882,50
	TOTAL PATRIMONIO NETO	13'586.752,86
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	60'367.877,43

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1o. de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1984

50.	**VENTAS BRUTAS**			9'120.000,00
	5001	En el país	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**			3'346.729,63
	5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	587.267,84	
	5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	228.983,86	
	5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)		
	5404	Amortización de intangibles y diferidos		
	5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	1'183.056,50	
	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	108.823,93	
		UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		
55.	**GASTOS FINANCIEROS**			1'830.083,96
	5501	Intereses, comisiones	1'829.666,41	
	5502	Otros gastos financieros	417,55	
		UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		
56.	**INGRESOS NO OPERACIONALES**			344.110,95
	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	344.110,95	
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:		4'287.297,36
		15o/o para trabajadores	643.094,60	
		Impuesto a la Renta	867.320,26	
	5801	**UTILIDAD NETA**		2'776.882,50

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.

C.I.S.A.

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

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.

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:**		10'809.870,36
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	9'759.870,36	
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.	**SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:**		2'776.882,50
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	2'776.882,50	
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		13'586.752,86

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas	9'759.870,36	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	350.000,00	
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	350.000,00	
SUPERAVIT 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:		6'579.347,18
7001	Utilidad neta del ejercicio	2'776.882,50	
	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		4'015.480,00
	OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101	Venta de Activos fijos		
7102	Incremento de pasivos a largo plazo	2'563.867,18	
7103	Aumento de capital social		
7104	Incremento del superávit de capital		
7105	Incremento de aportes para capitalización		
7106	Otros.		
	TOTAL OTRAS FUENTES		2'563.867,18
	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos		
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)		6'579.347,18
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	44'405.951,18	
	MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	37'826.604,00	

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 de 1984

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 Terminados SERVIC.	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 ☐