

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.987

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.		SIGLAS: CISA	R. U. C. 0990143129001	No. DE EXPEDIENTE: 3335
TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: BIENES Y RAICES				
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE y No.: 9 DE OCTUBRE 729	TELEFONO: 322555	CASILLA: 534
SUCURSAL				TELEX:
PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN:				
Período del balance Del 19 de ENERO de 1987 Al 31 de DICIEMBRE de 1987				
* NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES				
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES		C. I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ALFREDO CZARNINSKI SEIDEMAN		09-03240731	ECUATORIANO
Vicepresidente	JOHNNY CZARNINSKI BAIER		09-00887206	ECUATORIANO
Gerente(s)				
Directores o vocales principales				
Directores o vocales suplentes				
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	ECON. IVAN VERA M.			
Suplentes				
3. COMITE DE VIGILANCIA				
REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)				
Nombre(s)		Nacionalidad:		
JOHNNY CZARNINSKI BAIER		ECUATORIANO		
Período de vigencia designación: de 19..... a 19.....				
PERSONAL OCUPADO:	DIRECTIVOS:	EMPLEADOS:	OBREROS:	
No.	No.	No.	No.	
COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR				
REPRESENTANTE(S)				
Nombre(s):		Nacionalidad:		
Categoría:		Visa:		
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:				
Nombre o denominación, persona natural o jurídica:		ECON. VICTORIANO IBARRA QUIROZ		
G # 800 Y BOGOTA		Nacionalidad: ECUATORIANO		
Dirección y teléfono		No. Reg. Colegio de Contadores: 11.249		
Auditoría Externa:		SI ☐	NO ☐	No. Reg. Super. Cías.: SC-RNAE Nº 175
ING. COM. HUGO F. BARRERA GRUEZO		ECUATORIANA		
Nombre o Razón Social		Nacionalidad		

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otras ☐ Clasificación:

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. Fecha: Período vigencia:

AFILIADA A LA CAMARA DE: No.

CREDITOS CON LA C. F. N.: SI ☐ NO ☐ Publicación último balance (Adj. copia) SI ☐ NO ☐

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☐ Emite obligaciones: SI ☐ NO ☐

Recibido hoy día de de 19

No. DE ANEXOS:

Funcionario responsable
(SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			285.226,92
1101	Caja - Bancos, moneda nacional		
1102	Caja - Bancos, moneda extranjera		
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional		
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		8'371.000,00
1106	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
1107	Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		
1108	Inventario materia prima		
1109	Inventario productos en proceso		
1110	Inventarios suministros y materiales		
1111	Inventario productos terminados y 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 para baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores		7'000.000,00
1121	Anticipos a proveedores, moneda nacional		
1122	Anticipos a proveedores, moneda extranjera		
1123	Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		
1124	Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		853.078,00
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			16'509.304,92
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	226'960.540,92	226'960.540,92
1204	Edificios e instalaciones	196'353.683,65	13'922.570,69
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
	Valor de revalorización	Deprec. Acumulada	
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	37'537.812,00	37'537.812,00
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos		
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302	Préstamos a empleados y trabajadores		
1304	Inversiones financieras a largo plazo, moneda nacional		4'727.000,00
1305	Inversiones financieras a largo plazo, moneda extranjera		
1306	Otros deudores o inversiones a largo plazo (Adjuntar detalle)		
14. ACTIVOS INTANGIBLES			
	Valor de adquisición	Amort. Acumulada	
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros		
15. ACTIVOS DIFERIDOS			
	Valor inicial	Amort. Acumulada	
1501	Gastos de organización		
1503	Gastos de investigación y desarrollo		
1505	Pérdidas por diferencia de cambio		
1507	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Desc. en venta de oblig. de propia emisión		
1511	Otros activos diferidos	28'238.859,50	2'823.885,95
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			477'071.439,43
TOTAL DEL ACTIVO			493'580.744,35

2. PASIVO	
21. PASIVO CORRIENTE	
2101 Proveedores en moneda nacional	4' 113.648,63
2102 Proveedores en moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	
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	1' 938.985,19
2110 Impuesto a la renta por pagar	872.597,84
2111 Provisiones para prestaciones sociales	
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	
2114 Aportes al IESS por pagar	18.034,80
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 de la provisión para jubilación patronal	
2120 Préstamos de corto plazo de accionistas o socios	
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6' 943.266,46 ✓
PASIVO NO CORRIENTE	
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	194' 139.705,61
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios	
2204 Créditos de estabilización	
2205 Comisión de riesgo cambiario	
2206 Saldos pendientes con la casa matriz INTER/CIAS.	219' 743.923,67
2207 Impuestos diferidos por pagar	
2208 Arrendamiento mercantil con opción de compra	
2209 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2210 Obligaciones emitidas	
2211 Menos: Obligaciones no colocadas	
2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	
2213 Otros (Adj. detalle)	
23. PASIVO DIFERIDO	
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	413' 883.629,28 ✓
TOTAL PASIVO	420' 826.895,74 ✓
3. PATRIMONIO NETO	
CAPITAL	
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	6' 700.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS	
3201 Reserva legal	1' 896.804,33
3202 Reservas facultativas	17' 603.005,61
3203 Otras reservas	
33. SUPERAVIT	
3301 Revalorización de terrenos	
3302 Revalorización de otros activos fijos	37' 537.812,00
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	9' 016.226,67
TOTAL PATRIMONIO NETO	72' 753.848,61 ✓
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	493' 580.744,35 X

4. OBLIGACIONES CONTINGENTES	
4001 Mercaderías en consignación	
4002 Liquidación de depósitos industriales	
4003 Avaes o garantías	
4004 Otras obligaciones contingentes	

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del 1º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 19 87

50. VENTAS BRUTAS	47'459.300,00
5001 En el país ARRIENDOS	47'459.300,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	47'459.300,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)	
5101 Inventario inicial	
5102 Compras de productos terminados en el país	
5103 Compras de productos terminados en el exterior	
5104 Menos: Inventario final	
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)	
5201 Inventario inicial de materias primas	
5202 Compras de materias primas en el país	
5203 Compras de materias primas en el exterior	
5204 Menos: Inventario final de materias primas	
5205 Mano de obra directa	
5206 Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	
5207 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208 Mano de obra indirecta	
5209 Suministros y materiales	
5210 Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	
5211 Aportes IESS y beneficios sociales	
5212 Mantenimiento y reparaciones	
5213 Impuestos a la producción y otros	
5214 Energía, 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	
UTILIDAD BRUTA	47'459.300,00
53. GASTOS DE VENTAS	
5301 Sueldos y salarios no incluídos en costos	
5302 Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	
5303 Comisiones a empleados y particulares	
5304 Publicidad y propaganda	
5305 Depreciación bienes del departamento de ventas	
5306 Otros (Adjuntar detalle)	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS	
5401 Sueldos y salarios no incluídos en el costo	741.468,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	396.261,21
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	235.341,06
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	3'051.634,88
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	280.874,48
5406 Depreciación bienes, área administrativa	2'552.366,53
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	2'823.885,91
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	24.000,00
5409 Otros (Adjuntar detalle)	904.798,69
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	36'448.669,21
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	43'954.126,11
5502 Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503 Otros gastos financieros	
56. INGRESOS NO OPERACIONALES	
5601 Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	20'300.954,88
5602 Subsidios recibidos	
5603 Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo	
5604 Dividendos en efectivo	
5605 Ganancias por diferencia de cambio	
5606 Otros (Adjuntar detalle)	131.070,00
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaja e Imp. Renta	12'926.567,97
5801 Participación de los trabajadores	1'938.985,19
5802 Impuesto a la renta	872.597,84
UTILIDAD NETA	10'114.984,94

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 30 de ... de ...

... MARZO ... de 19 88

COMERCIAL INMOBILIARIA S. A.

El Gerente

El Contador

No. Reg. 11.249

He(mos) revisado los estados financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi(nuestra) opinión reflejan(rá) fielmente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.

f.) COMISARIO

f.) COMISARIO

A N E X O 1

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

VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS (EN MILES DE SUCRES)

Del ...1º... de ..ENERO..... al ...31.. de ..DICIEMBRE.. de 1987...

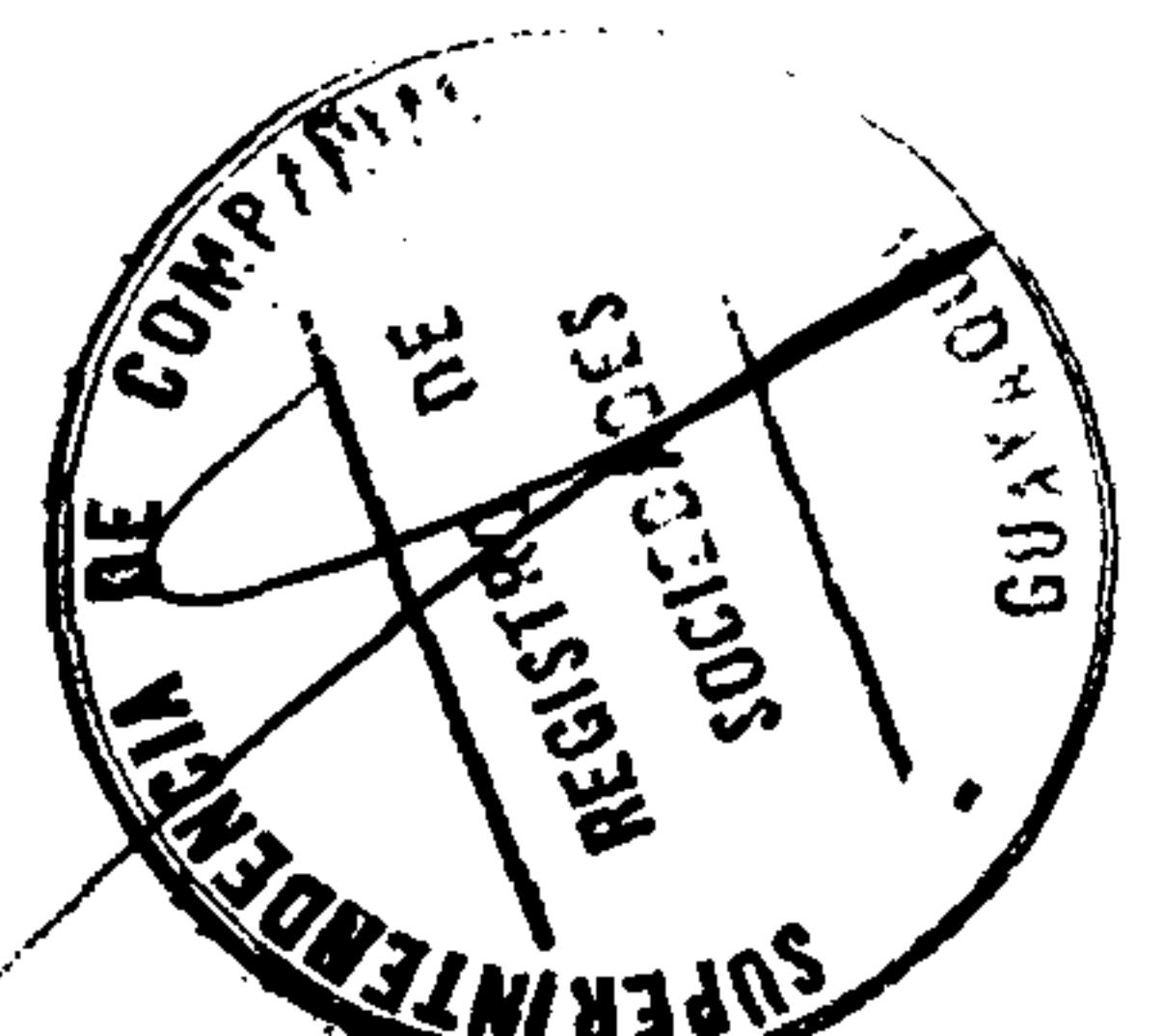
CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS:			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
20. PAGOS POR TECNOLOGIA .			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
30. VENTAS : ARRIENDOS	47'459.300,00		47'459.300,00
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			

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES (EN MILES DE SUCRES)

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S									
	Directivos		Administrative		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes		Ocasionales	
Ecuatorianos							No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Extranjeros										

15 o/o Participación										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

6 SET. 1988



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

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		25'101.051,67
6001 Capital	6'700.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	798.046,06	
6005 Reserva facultativa	17'603.005,61	
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital		
6008 Utilidades acumuladas		
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO :		37'537.812,00
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		
6201 Reserva legal		
6202 Reserva facultativa		
6203 Otras reservas		
6204 Superávit por revalorización de activos fijos	37'537.812,00	
6205 Utilidades acumuladas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		10'114.984,94
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	10'114.984,94	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		72'753.848,61

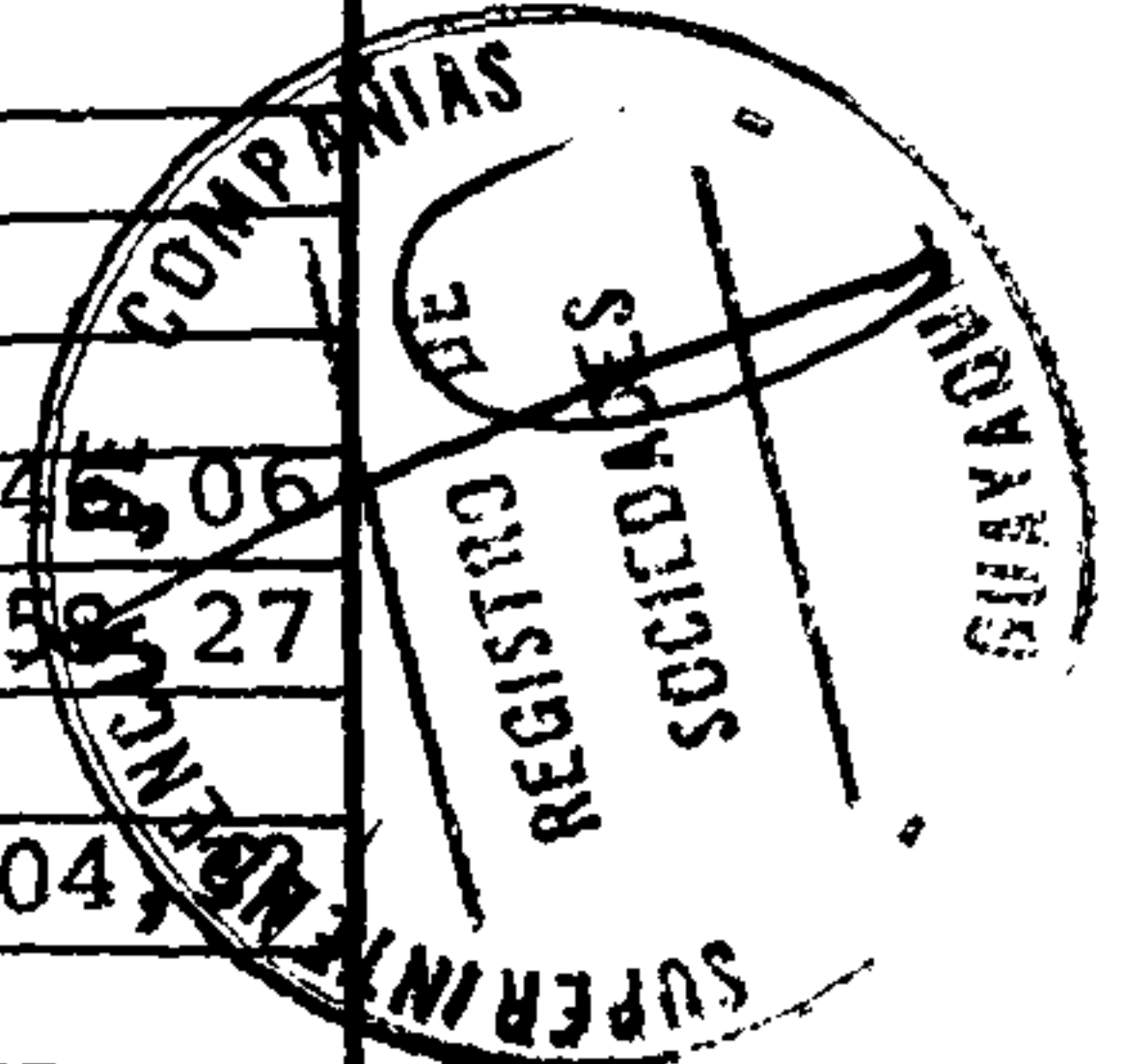
D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		214'434.042,75
7001 Utilidad neta del ejercicio	10'114.984,94	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	2'552.366,53	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	2'823.885,95	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes	33'894.000,00	
7006 Incremento de pasivos de largo plazo	165'048.805,33	
7007 Aumento de capital social		
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009 Otros ajustes o aumentos		
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		263'140.007,44
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	234'901.147,94	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	28'238.859,50	
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		48'705.964,69
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	34'433.961,54	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	14'272.003,15	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		48'705.964,69

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal		
Reservas facultativas		603.005,61
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		798.046,06
Más: Asignación del año		1'098.758,27
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		1'896.804,33
SUPERAVID POR REVALORIZACIÓN:		
Superávit por revalorización inicial	37'537.812,00	
Más: revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	37'537.812,00	

26 SET. 1988



ANEXO No. 2

INFORMACIÓN SOBRE EL ENDEUDAMIENTO EXTERNO

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

No. EXPEDIENTE: 3335

SIGLAS: CISA

C. I. I. U. _____

R. U. C. 0990143129001

FECHA: ABRIL, 7 DE 1.988

[illegible]