

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1990

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.	SIGLAS: CISA	R.U.C. : 0990143129001	No. DE EXPEDIENTE: 3335-58
--	-----------------	---------------------------	-------------------------------

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:

PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: 9 de Octubre 729	TELEFONO: 322555	CASILLA: 534	TELEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: Octubre 31 del año 2.008

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. 878'382.270,86

Período del balance

Del 1o. de ENERO de 1990 Al 31 de DICIEMBRE de 1990.

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ALFREDO CZARNINSKI BEIDEMANN	0903240331	ECUATORIANO
Vicepresidente			
Gerente(s)	JOHNNY CZARNINSKI BAIER	0900087206	ECUATORIANO
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales	Econ. IVAN VERA	9 de Octubre 729	
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES) DE COMPAÑIAS CONSTITUIDAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
JOHNNY CZARNINSKI BAIER	ECUATORIANO	9 de Octubre 729
Período del nombramiento: de 19..... a 19.....		

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
Categoría:		Visa:

PERSONAL OCUPADO

No. Directivos: 3

No. Empleados:

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: Ing. LUIS PADILLA SALTOS

9 de Octubre 729

Dirección y teléfono

Nacionalidad: ECUATORIANO

No. Reg. Colegio de Contadores

Auditoría Externa:

SI ☒

NO ☐

No. Reg. Super. Ctas. 167.1

Econ. VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA

Nombre o Razón Social

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

N. DE ANEXOS:

Funcionario responsable
(SELLO)

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		
1102	Caja-Bancos, moneda extranjera		730.677,19
1103	Inversiones financieras temporales, moneda nacional		100.000,00
1104	Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		
1105	Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		
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	Inventario 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		7.800,00
1121	Anticipos a proveedores, moneda nacional		46'990.086,88
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		9'849.113,63
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		1'354.000,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			59'031.677,70
12.	ACTIVO FIJO	Valor de adquisición	Deprec. Acumulada
1201	Terrenos y mejoras	50'136.139,65	
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	599'021.413,01	53'591.368,67
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
	REVALORIZACIONES	Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos	31'530.753,41	
1222	Revalorización de edificios	94'592.262,00	41'193.786,34
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		1'530.000,00
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	130'453.783,95	57'373.300,87
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		40.000,00
1603	Otros activos no corrientes		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			755'145.896,14
TOTAL DEL ACTIVO			814'177.573,84

2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		1' 228.920,00
2101 Proveedores en moneda nacional		
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		5' 836.457,67
2110 Impuesto a la renta por pagar		
2111 Provisiones para prestaciones sociales		316.650,00
2112 Intereses vencidos y no pagados Gastos Acumulados por Pagar		82.506,60
2113 Impuestos retenidos por pagar		15.540,00
2114 Aportes al IESS por pagar		50.244,00
2115 Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda nacional		64' 954.282,60
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)		5' 269.930,33
TOTAL PASIVO CORRIENTE		77' 754.531,20
22. PASIVO NO CORRIENTE		341' 611.845,59
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional		
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera		
2203 Préstamos de accionistas o socios		23' 701.000,00
2204 Créditos de estabilización		
2205 Comisión de riesgo cambiario		
2206 Saldos pendientes con la casa matriz		181' 162.330,87
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 (Adjuntar detalle)		419.694,20
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		546' 894.870,66
TOTAL PASIVO		624' 649.401,86
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		6' 700.000,00
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)		
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		
3103 Menos: Capital suscrito no pagado		
3104 Menos: Acciones propias adquiridas		
32. RESERVAS		3' 350.000,00
3201 Reserva legal		
3202 Reservas facultativas		60' 512.328,42
3203 Otras reservas		
33. SUPERAVIT		
3301 Revalorización de terrenos		31' 530.753,41
3302 Revalorización de otros activos fijos		60' 019.934,00
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		27' 415.156,15
TOTAL PATRIMONIO NETO		189' 528.171,98
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		814' 177.573,84

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

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)

Correspondiente al período del **105** de **ENERO** al **31** de **DICIEMBRE** de 19 **90**

50. VENTAS BRUTAS	211'695.376,00
5001 En el país ARRIENDOS	211'695.376,00
5002 En el exterior	
5003 Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos	
VENTAS NETAS	211'695.376,00
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	211'695.376,00
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	2'340.000,00
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	1'618.139,00
5403 Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	11.354,00
5404 Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	8'403.026,92
5405 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios Mantenimiento Inmuebles	520.000,00
5406 Depreciación bienes, área administrativa	29'036.044,77
5407 Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408 Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario SEGUROS	2'207.516,73
5409 Otros (Adjuntar detalle) Legales, Honorarios	1'216.292,00
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	166'343.002,58
55. GASTOS FINANCIEROS	
5501 Intereses y comisiones	148'718.379,53
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	18'882.265,01
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)	2'402.835,10
57. GASTOS NO OPERACIONALES	
5701 Pérdidas en ventas de activos	
5702 Pérdidas por diferencia de cambio	
5703 Otros gastos (Adjuntar detalle)	5,34
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. a la Renta	38'909.717,82
5801 Participación de los trabajadores	5'836.457,67
5802 Impuesto a la Renta	5'658.104,00
UTILIDAD NETA	27'415.156,15

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de **8** de **MARZO** de 19 **91**

..... de 19 **91**
COMERCIAL INMOBILIARIA S.A.

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

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

f.) COMISARIO

f.) CONTADOR

No. REG.

0.249

f.) COMISARIO

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

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		
60. PATRIMONIO INICIAL:		206' 741.949,83
6001 Capital	6' 700.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal	2' 532.995,52	
6005 Reserva facultativa	32' 344.232,97	
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	136' 179.621,41	
6008 Utilidades acumuladas	28' 985.099,93	
6009 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:		
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		
6201 Reserva legal		
6202 Reserva facultativa		
6203 Otras reservas		
6204 Superávit por revalorización de activos fijos		
6205 Utilidades acumuladas		
63. SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		(17' 213.777,85)
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	27' 415.156,15	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período	(44' 628.934,00)	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		189' 528.171,98

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		79' 590.700,04
7001 Utilidad neta del ejercicio	27' 415.156,15	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	29' 036.044,77	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	23' 139.499,12	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes		
7006 Incremento de pasivos de largo plazo		
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:		212' 501.977,72
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	120' 619.012,23	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo	64' 214.765,49	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	27' 668.200,00	
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		132' 911.277,68
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	(18' 722.853,50)	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	114' 188.424,18	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		132' 911.277,68

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:		
Reserva legal	817.004,48	
Reservas facultativas	28' 168.095,45	
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	2' 532.995,52	
Más: Asignación del año	817.004,48	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	3' 350.000,00	
SUPERAUIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	136' 179.621,41	
Más: revalorización de activos del período	(44' 628.934,00)	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	91' 550.687,41	

ANEXO 1

84-2	DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
EA-242-1	COMERCIAL INMOBILIARIA S/A.		3335-58

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

Dél .10. de ENERO al .31. de DICIEMBRE de 19 90..

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:			
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 ARRIENDOS	211.695		211.695

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES (EN MILES DE SUCRES)[illegible][illegible]