

Registro Unico de Contribuyentes
099031031.029001
COMERCIAL
INMOBILIARIA S. A.

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS



AÑO: 1992.....

RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL

Comercial Inmobiliaria S.A. (Cisa)

No. DE EXPEDIENTE

3335-58

CIUDAD
Guayaquil

CALLE
9 de Octubre

NUMERO
729

TELEFONO
322-555

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LA COMPAÑIA

ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO	
Presidente	Alfredo Czarninski Seideman	0903240331	9 de Octubre 729	322-555
Vicepresidente				
Gerente(s)	Johnny Czarninski Baier	0900087206	9 de Octubre 729	322-555
Apoderado(s)				
COMISARIOS				
Principal	Econ. Ivan Vera Miranda	0900522657	9 de Octubre 729	322-555
Suplente				
AUDITOR EXTERNO	Econ. Virgilio Escudero	R.N.A.E. 167		

A. ESTADO DE SITUACION

1. ACTIVO	CODIGO CUENTA		En Suces
ACTIVO CORRIENTE			
Caja - bancos	1101		239'348,438
Inversiones financieras temporales	1102		140,000
Cuentas y documentos por cobrar clientes	1103		160,000
Menos: Provisión para Incobrables	1104		
Inventario materia prima	1105		
Inventario productos en proceso	1106		
Inventario suministros y materiales	1107		
Inventario productos terminados y mercaderías en almacén	1108		
Mercaderías en tránsito	1109		
Menos: Provisión para baja de inventarios	1110		
Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores	1111		58,800
Anticipos a proveedores	1112		
Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros	1113		
Repuestos, herramientas y accesorios	1114		
Otros activos corrientes (Adjuntar detalle) Retenciones Impuesto a la Renta	1115		16'837,209
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE			256'544,447
ACTIVO FIJO			
	Valor reexpresado	Depreciación acumulada	
Terrenos, edificios e instalaciones	3,649'667,371	375'690,082	1201 3,273'977.289
Mejoras en locales arrendados			1202
Construcciones en curso			1203
Maq. y equipo en montaje o tránsito			1204
Maquinaria y equipo			1205
Muebles, enseres y equipo de oficina			1206
Vehículos			1207
Otros activos fijos (Adjuntar detalle)			1208
1.3 ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas y documentos por cobrar L.P.			1301
Inversiones a largo plazo			1302 43'923,993
Otros activos no corrientes (Adjuntar detalle) Depósitos en Garantía			1303 40,000
ACTIVOS DIFERIDOS	Valor reexpresado	Amortización acumulada	
Gastos de organización y constitución			1321
Gastos de invest. exploración y otros			1322
Intangibles			1323
Otros activos diferidos	252'543,021	164'572,252	1324 87'970.769
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE			131'934,762
TOTAL DEL ACTIVO			3.662'456.498

2. PASIVO		CODIGO CUENTA	En Sucres
2.1 PASIVO CORRIENTE			
Proveedores		2101	90,000
Anticipos de clientes		2102	
Obligaciones por pagar		2103	
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	
Participación de trabajadores en utilidades de la compañía		2105	28'142,375
Gastos por pagar		2106	823,778
Obligaciones IESS e impuestos		2107	39'568,698
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	73'688,433
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	
Préstamos de la casa matriz		2110	
Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)		2111	
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE			142'313,284
2.2. PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		2201	1,794'546,963
Obligaciones por pagar		2202	199'160,401
Préstamos de accionistas o socios		2203	
Préstamos de la casa matriz		2204	
Obligaciones emitidas		2205	
Otros (Adjuntar detalle)		2206	
2.3 PASIVO DIFERIDO			
Utilidades por realizar		2301	
Otros (Adjuntar detalle)		2302	
TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE			1,993'707,364
TOTAL DEL PASIVO			2,136'020,648
3. PATRIMONIO NETO			
3.1 CAPITAL			
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	6'700,000
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	
Aportes de socios o accionistas para capitalizaciones futuras		3103	
Menos: Capital suscrito no pagado		3104	
Menos: Acciones propias adquiridas		3105	
3.2 RESERVAS			
Reserva legal		3201	3'350,000
Reservas facultativas		3202	11'862,582
Otras reservas		3203	
3.3 SUPERAVITS			
Reserva por revalorización del patrimonio		3301	839'631,494
Reexpresión monetaria diferida		3302	444'729,360
Otros (Adjuntar detalle)		3303	
3.4 RESULTADOS			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	
Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio		3403	120'162,414
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO			1,526'435,850
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO			3,662'456,498

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

B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)		CODIGO CUENTA	En Sucres
50. VENTAS BRUTAS			
En el país		5001	473'660,764
En el exterior		5002	
Menos: devoluciones y descuentos en ventas		5003	
VENTAS NETAS			473'660,764
51. COSTO DE VENTAS (Bienes no producidos por la compañía)			
Inventario Inicial		5101	
Compras de productos terminados en el país		5102	
Compras de productos terminados en el exterior		5103	
Menos: Inventario final		5104	
52. COSTO DE VENTAS (Bienes producidos por la compañía)			
Inventario inicial de materias primas		5201	
Compras de materias primas en el país		5202	
Compras de materias primas en el exterior		5203	
Menos: Inventario final de materias primas		5204	
Mano de obra directa		5205	
Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica		5206	
Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica		5207	
Mano de obra indirecta		5208	
Suministros y materiales		5209	
Seguros de inventarios, maquinarias, equipos y edificios de fábrica		5210	
Aportes IESS y beneficios sociales		5211	
Mantenimiento y reparaciones		5212	
Impuestos a la producción y otros		5213	
Energía, agua, teléfono		5214	
Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)		5215	
Inventario inicial de productos en proceso		5216	
Menos: Inventario final de productos en proceso		5217	
Inventario inicial de productos terminados		5218	
Menos: Inventario final de productos terminados		5219	
UTILIDAD BRUTA			473'660,764
53. GASTOS DE VENTAS			
Sueldos y salarios no incluídos en el costo		5301	
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores		5302	
Comisiones a empleados y particulares		5303	
Publicidad y propaganda		5304	
Depreciación bienes del departamento de ventas		5305	
Otros (Adjuntar detalle)		5306	
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Sueldos y salarios		5401	4'318,704
Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores		5402	2'920,124
Agua, luz, teléfono, télex, fax		5403	46'614
Impuestos prediales, contribuciones y otros		5404	15'342,165
Cuentas incobrables y baja de inventarios		5405	
Depreciación de bienes, área administrativa		5406	59'390,641
Amort. de intang. y diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio)		5407	
Amortización de pérdidas por diferencia de cambio		5408	
Otros (Adjuntar detalle)		5409	10'486,934
UTILIDAD O (PERDIDA) EN OPERACION			381'155,582
55. GASTOS FINANCIEROS			
Intereses y comisiones		5501	143'588,572
Otros gastos financieros		5502	53'098,975
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses por inversiones temporales y de largo plazo		5601	2'706,174
Ganancia en inversiones temporales y de largo plazo		5602	441,621
Ganancia en venta de activos fijos		5603	
Dividendos en efectivo		5604	
Ganancias por diferencia de cambio		5605	
Otros (Adjuntar detalle)		5606	
57. GASTOS NO OPERACIONALES			
Pérdidas en venta de activos		5701	
Pérdidas en diferencia de cambio		5702	
Otros gastos (Adjuntar detalle)		5703	
58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes del 15 o/o trabajadores e impuesto a la renta			187'615,830
Participación de los trabajadores (15 o/o)		5801	28'142,375
Impuesto a la renta		5802	39'311,041
UTILIDAD NETA			120'162,414

MOVIMIENTO FINANCIERO DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

Del ...1... de ...Enero..... al ...31... deDiciembre..... de 19.92..

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS			
10.0 Materia prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
20.0 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	473'660,764		473'660,764
30.2 Donaciones recibidas			
40 COBROS POR TECNOLOGIA			
40.1 Patentes y marcas			
40.2 Asistencia técnica			
40.3 Otros			

PERSONAL OCUPADO					
NACIONALIDAD	DIRECTIVOS	ADMINISTRATIVOS	TECNICOS	OBREROS	
				Permanentes	Ocasionales
Ecuatoriana		3			
Extranjera					

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y aprobado por la Junta General, en sesión de9... de ...Marzo.....
de 19.93.....

REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

Nombre: Johnny CZarninski Baier

Firma: C. I. S.A.

C.I. 0900587200

CONTADOR

Nombre: Ing. Victor Alvarado

Firma:

C.I. 0900525221 Matrícula: 7807

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REGISTRO DE SOCIEDADES

☒ INFORME DEL GERENTE

☒ INFORME DEL COMISARIO

☒ INFORME AUDITORIA EXTERNA

☒ IMPUESTO ESPECIAL A LOS ACTIVOS DE LA EMPRESA

FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)

Recibido hoy día de de 19

No. de anexos