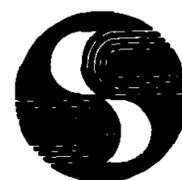


**No. DE INSCRIPCIÓN**  
**0900845306**  
**TÍTULOS INMOBILIARIOS**  
**S. A.**  
**Escobedo No. 1427**  
**RAZÓN DENOMINACIÓN SOCIAL:**

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
**FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS**



**AÑO: 1991**

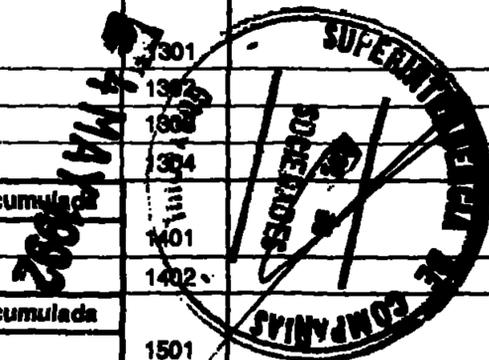
**RAZÓN DENOMINACIÓN SOCIAL:** **Titulos Inmobiliarios S. A.** **Nº. DE EXPEDIENTE** **4072-63**  
**CIUDAD:** **Guayaquil** **CALLE:** **Escobedo 1427** **NUMERO:** **TELEFONO:** **516229**

**NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS**

ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	DIRECCION Y TELEFONO
Presidente	Virginie Garzozzi de Antón	0900845306	
Vicepresidente			
Gerente (s)	Eduardo Antón D.	0900845298	
Apoderado			
COMISARIOS			
Principal			
Suplente			

**A. ESTADO DE SITUACION**

1. ACTIVO		CODIGO CUENTA	
1.1 ACTIVO CORRIENTE			
Caja - Bancos		1101	579.847,09
Inversiones financieras temporales		1102	
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes		1103	6.702.517,33
Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		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	
Ingresos acumulados por cobrar		1111	
Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores		1112	
Anticipos a proveedores		1113	
Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		1114	
Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		1115	5.402,25
Repuestos, herramientas y accesorios		1116	
Otros activos corrientes (adjuntar anexo)		1117	
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>7.287.766,67</b>
1.2 ACTIVO FIJO			
Terrenos y mejoras	Valor de adquisición	1201	9.276.503,=
Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito	Depreciación acumulada	1202	
Construcciones en curso		1203	
Edificios e instalaciones	3.691.385,25	1204	915.824,33
Maquinaria y equipo	2.775.560,92	1205	
Muebles y enseres		1206	
Vehículos		1207	
Otros activos fijos (adjuntar anexo)		1208	
REVALORIZACIONES	Valor de revalorización		
Terrenos	Depreciación acumulada	1221	
Edificios	15.149.630,=	1222	13.768.441,44
Maquinaria y equipo		1223	
Otros activos fijos (adjuntar anexo)		1224	
1.3 DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
Cuentas y documentos por cobrar clientes		1301	
Préstamos a empleados y trabajadores		1302	
Inversiones financieras a largo plazo		1303	
Otros (adjuntar anexo)		1304	
1.4 ACTIVOS INTANGIBLES			
Patentes y marcas	Valor de adquisición	1401	
Otros (adjuntar anexo)	Amortización Acumulada	1402	
1.5 ACTIVOS DIFERIDOS			
Gastos de organización y constitución	Valor inicial	1501	
Gastos de investigación, exploración y otros	Amortización Acumulada	1502	
1.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y otros activos fijos no utilizados		1601	
Otros activos no corrientes		1602	
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>23.960.768,77</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>31.248.535,44</b>



2. PASIVO		CODIGO CUENTA	
<b>2.1 PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores		2101	
Anticipo de Clientes		2102	
Obligaciones por pagar		2103	
Dividendos por pagar a accionistas o socios		2104	
Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía		2105	29.254,60
Gastos por pagar		2106	250.000,=
Impuestos y Leyes Sociales		2107	41.444,=
Parte corriente del pasivo a largo plazo		2108	
Préstamos de corto plazo de accionistas o socios		2109	
Saldos pendientes con la casa matriz		2110	
Otros pasivos corrientes (Adjuntar anexo)		2111	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>320.698,60</b>
<b>2.2 PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar		2201	
Obligaciones por pagar		2202	5'531.208,45
Préstamos de accionistas o socios		2203	
Saldos pendientes con la casa matriz		2204	
Arrendamiento mercantil con opción de compra		2205	
Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		2206	
Obligaciones emitidas		2207	
Otros (adjuntar anexo)		2208	
<b>2.3 PASIVO DIFERIDO</b>			
Utilidades por realizar		2301	
Otros (Adjuntar anexo)		2302	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>5'531.208,45</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>5'851.907,05</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>			
<b>3.1 CAPITAL</b>			
Acciones o participaciones (compañías nacionales)		3101	2'000.000,=
Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras		3102	
Menos: Capital suscrito no pagado		3103	
Menos: Acciones propias adquiridas		3104	
<b>3.2 RESERVAS</b>			
Reserva legal		3201	139.607,43
Reservas facultativas		3202	504.494,55
Otras reservas		3203	
<b>3.3 SUPERAVIT</b>			
Revalorización de activos		3301	22'640.627,54
Otros (Adjuntar anexo)		3302	
<b>3.4 RESULTADOS</b>			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		3401	
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		3402	
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		3403	111.898,86
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>			<b>25'396.628,38</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			<b>31'248.535,44</b>

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

PERSONAL OCUPADO					
NACIONALIDAD	DIRECTIVOS	ADMINISTRATIVOS	TECNICOS	OBREROS	
				Permanentes	Ocasionales
Ecuatoriana	1	2		1	
Extranjera					

MOVIMIENTO FINANCIERO DE BIENES Y SERVICIOS			
COMPRAS	NACIONALES	EXTRANJERAS	TOTAL
VENTAS	NACIONALES	EXTRANJERAS	TOTAL

**B. ESTADO DE RESULTADOS (GANANCIAS Y PERDIDAS)**

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>	<b>CODIGO CUENTA</b>	
En el país	5001	9'197.540,=
En el exterior	5002	
Menos: devoluciones y descuentos en ventas	5003	
Utilidades realizadas per ventas a plazos	5004	
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>9'197.540,=</b>
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>		
Inventario inicial	5101	
Compras de productos terminados en el país	5102	
Compras de productos terminados en el exterior	5103	
Menos: Inventario final	5104	
<b>52. COSTO DE PRODUCCIÓN (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>		
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 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 anexo)	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	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		
Sueldos y salarios no incluidos 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 anexo)	5306	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
Sueldos y salarios no incluidos en el costo	5401	2'257.200,=
Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	5402	1'028.600,=
Agua, luz, teléfono, télex, fax, no incluidos en costos	5403	508.807,83
Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos	5404	484.416,10
Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	5405	
Depreciación de bienes, área administrativa	5406	942.050,76
Amort. de Intang. y Diferd (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	5407	
Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	5408	
Otros (Adjuntar anexo)	5409	1'555.457,70
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>		<b>2'421.007,61</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		
Intereses y comisiones	5501	2'225.976,94
Otros gastos financieros	5502	
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	5601	
Ganancia en inversiones temporales o de largo plazo	5602	
Ganancias en ventas de activos fijos	5603	
Dividendos en efectivo	5604	
Ganancias por diferencia de cambio	5605	
Otros (Adjuntar anexo)	5606	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
Pérdidas en ventas de activos	5701	
Pérdidas en diferencia de cambio	5702	
Otros gastos (Adjuntar anexo)	5703	
<b>58. UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 % trabajadores e impuesto a la Renta.</b>		<b>195.030,67</b>
Participación de los trabajadores (15%)	5801	29.254,60
Impuesto a la Renta	5802	41.444,=
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>124.332,06</b>

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO		CODIGO CUENTA	
60. PATRIMONIO NETO INICIAL:			2'000.000,=
MAS:			
Utilidad Neta del Ejercicio		6001	111.898,86
Aumentos del Capital Social		6002	
Incrementos de Superávit de Capital		6003	22'640.627,54
Absorción de Pérdidas (efectivo o crédito)		6004	
Otros Reservas		6005	644.101,98
MENOS:			
Pérdida del ejercicio		6008	
Disminución del Capital		6007	
Dividendos en efectivo		6008	
Disminución de cuentas Patrimoniales por aumento de capital		6009	
Otros		6010	
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO			25'396.628,38

D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA			
70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:			
Utilidad del ejercicio		7001	111.898,86
Mas:			
Depreciación y Amortización		7002	942.050,76
Venta de Activos Fijos e Inversiones permanentes		7003	
Incremento de pasivos a largo plazo		7004	
Aumento de capital social con nuevos recursos		7005	
Emisión de obligaciones		7006	
Otros:		7007	
Menos:			
Ingresos: por participación en utilidades de subsidiarias		7008	
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:			1'053.949,62
Dividendos		7201	
Compra de activos fijos		7202	
Compra de Inversiones permanentes		7203	
Disminución pasivos a largo plazo		7204	
Incrementos de activos intangibles y diferidos		7205	
Reducción del capital social en efectivo		7206	
Pérdidas del ejercicio		7207	
Otros		7208	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70-72)			
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO			
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO			
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO			

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto, completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 31 de Marzo de 1992

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

NOMBRE: Edgardo Antón D.

FIRMA:

C.I. 0900845298

CONTADOR

NOMBRE: Haydeé B. de Panchane

FIRMA:

C.I. 09-0029675 MATRICULA: 5353

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

Comisario

Comisario

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
REGISTRO DE SOCIEDADES

INFORME GERENTE

INFORME COMISARIO

INFORME AUDITORIA EXTERNA

FUNCIONARIO RESPONSABLE (SELLO)

Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Nº de Anexos \_\_\_\_\_