

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1983

Denominación de la compañía según su estatuto: ALVAREZ S. A. INMOBILIARIA ALSAIN			Siglas: ALSAIN	R.U.C. 0990304726001	No. Expediente: 4511-67
PRINCIPAL	Ciudad: GUAYAQUIL	Calle y No. CLEMENTE BALLEEN Nº 1027	Teléfono:	Casilla:	Cable:
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: 1 de ENERO de 19 83; Al 31 de DICIEMBRE de 19 83

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Que se hallan actualmente en ejercicio)			
1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ALVAREZ SRRANO BOLIVAR	09-00088345	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	ALVAREZ SERRANO OLMEDO	09-00082215	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	JORGE FRIAS BAYAS	AYACUCHO 705-B 525665	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)	
Nombre (s) OLMEDO ALVAREZ SRRANO	Nacionalidad: ECUATORIANA
Cargo (s) GERENTE	
Fecha de nombramiento 6 ENERO 1983	Período: 2 años
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	

CAI COMPAÑIAS E GERANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR	
REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR	
Nombre (s)	Nacionalidad
Cargo (s) o designación (es)	Carnet de domiciliación No.

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE	
Denominación de la persona jurídica:	
Econ. SALOMON BAYAS GUEVARA	ECUATORIANA
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION: NOGUCHI 633 y HUANGAVILCA	

Tiene Auditoría Externa	SI ☐	NO ☐
Nombre o denominación	Dirección	

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)	
La Compañía está amparada por:	
LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otra ☐	Clasificación:
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.:	Plazo:
AFILIACION A LA CAMARA DE:	No.:
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	SI ☐ NO ☐
COTIZA ACCIONES EN LA BORSA DE VALORES:	SI ☐ NO ☐

Recibido hoy día 24 MAYO 1984 de 19 de la con anexos constantes en: Fojas útiles.- CERTIFICO.

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			1'532.280,15
1102	Inversiones temporales			1'980.000,00
1103	Cuentas por cobrar clientes			188.500,00
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos Provisión cuentas de dudoso cobro			
1107	Inventario materia prima			
1108	Inventario productos en proceso			
1109	Inventario productos terminados			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventario mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para venta			
1113	Sementeras			
1114	Lotes de terrenos para la venta			
1115	Obras en ejecución, oficinas, urbanizaciones para la venta			
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 compañías relacionadas			
1122	Pagos anticipados a proveedores			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			16.197,65
1124	Pagos anticipados de intereses			
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1126	Accesorios de oficina en existencia			
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)			
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				3'716.977,80
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			
1204	Edificios e Instalaciones	6'623.757,00	1'527.129,10	5'096.627,90
1206	Maquinaria y equipo Instalaciones	228.772,57	114.529,18	109.243,39
1208	Muebles y enseres			
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de Reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios	13'512.043,00	3'396.629,74	10'115.413,26
1224	Revalorización de maquinaria y equipo Int.	73.207,22	38.249,33	34.957,89
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 compañías relacionadas			
1304	Bonos, obligaciones, cédulas			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
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	CAMBIO DE RAZON SOCIAL Gastos de organización y reorganización	2.745,20	1.530,97	1.214,23
1503	Gastos de investigación y desarrollo Hipot	171.765,40	15.598,32	156.167,08
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				15'513.623,75
TOTAL DEL ACTIVO				19'230.601,55

2. PASIVO			
21. PASIVOS CORRIENTES			
2101	Proveedores en el país	DEPOSITOS EN GARANTIA	58.800,00
2102	Proveedores en el exterior		
2103	Anticipos de clientes		10.000,00
2104	Bancos privados moneda nacional		3'851.491,26
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		
2112	Impuesto a la Renta por pagar		
2113	Sueldos acumulados por pagar		
2114	Intereses acumulados por pagar		
2115	Impuestos retenidos por pagar		
2116	Seguro Social por pagar		
2117	Acreedores diversos		90.583,00
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE			4'010.874,26
22. PASIVOS NO CORRIENTES			
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios		
2203	Impuestos diferidos por pagar		
2204	Previsión para indemnizaciones		
2205	Préstamos de accionistas o socios		823.173,57
2206	Depósitos por cuentas en participación		
2207	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		3'650.545,83
2208	Préstamos de la casa matriz		
2209	Préstamos de compañías relacionadas		
2210	Arrendamiento financiero por pagar		
2211	Otros (adjuntar detalle)		
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			4'473.719,40
TOTAL PASIVO			8'484.593,66
3. PATRIMONIO NETO			
CAPITAL SOCIAL			
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales		730.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103	Menos: Acciones propias readquiridas		
3104	Menos: Capital suscrito no pagado		
32. SUPERAVIT DE CAPITAL			
3201	Revalorización de terrenos		
3202	Revalorización de otros activos fijos		10'243.849,81
3203	Donaciones y subsidios recibidos		
3204	Otros (adjuntar detalle)		
33. RESERVAS			
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		34.215,27
3302	Reserva estatutaria		
3303	Reserva facultativa		113.658,28
34. RESULTADOS			
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		(375.715,47)
TOTAL PATRIMONIO NETO			10'746.007,89
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO			19'230.601,55

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
4004	Otras garantías	4104	Responsabilidades...

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1º de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 1988

50. VENTAS BRUTAS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		1'808.400,00
5001 En el país		
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		
5101 Inventario inicial		
5102 Compras		
5103 Inventario final (menos)		
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 : 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		1'808.400,00
53. GASTOS DE VENTAS		
5301 Sueldos y salarios (No incluidos en costos)		
5302 Comisiones a empleados y particulares		
5303 Publicidad y propaganda		
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)		
5306 Otros		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		1'108.459,44
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos) Honorarios Prof.	27.000,00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)		
5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)	189.600,42	
5404 Amortización de intangibles y diferidos	15.872,84	
5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	310.125,41	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías	11.142,56	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	2070890,05	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409 Otros	346.828,16	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		699.940,56
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		699.940,56
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		355.384,16
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	355.384,16	
5602 Subsidios recibidos		
5603 Venta de activos fijos		
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605 Ganancias en cambios		
5606 Otros		
57. GASTOS NO OPERACIONALES		1'431.040,19
5701 Pérdida en venta de activos	666.981,53	
5702 Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)	764.058,66	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		
15o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
5801 UTILIDAD NETA	PERDIDA	(-) 375.715,47

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.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR

Reg. No. 1.732

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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SUS ESTATUTOS:	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
ALVAREZ S. A. INMOBILIARIA ALSAIN (ALSAIN)	0990304726001	4511-67

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		6'621736,55
6001 Capital social	730.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	28.805,82	
6005 Otras Reservas	64.973,18	
6006 Superávit de capital	5'743.863,00	
6007 Utilidades retenidas	54.094,55	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:		4'124.271,34
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	(-) 375.715,47	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período	4'499.986,81	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		10'746.007,89
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal	5.409,45	
Otras reservas	48.685,10	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas	54.094,55	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
(+) Asignación del año		
(-) Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVID POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	5'743.863,00	
Más: Revalorización de activos del período	4'499.986,81	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas	(-) 375.715,47	
Saldo final	9'868.134,34	
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		130.284,23
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	114.411,39	
7003 Cargos por amortización de intangibles	15.872,84	
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES		130.284,23
71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		5'352.993,81
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo	98.007,00	
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital	4'499.986,81	
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros	755.000,00	
TOTAL OTRAS FUENTES		5'483.278,04
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		5'779.009,02
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	782.220,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo	42.800,00	
7205 Incrementos de activos diferidos	171.765,40	
7206 Ajustes a períodos anteriores	4'406.508,15	
7207 Pérdida del ejercicio	375.715,47	
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)		(-)295.730,98
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		(-) 293.896,46
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		1.839,52
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		(-) 295.730,98 (-)295.730,98

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
ALVAREZ S. A. INMOBILIARIA ALSAIN	0990304726001	4511-67

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De 1^o Enero a 31 de Diciembre de 1983

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 INGRESOS	1'808.400,00		1'808.400,00
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

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/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 ☐