

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 1.984

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 Ballón # 1.027	Teléfono:	Casilla:
SUCURSALES				

Período del Balance:
De: 1... de **Enero**..... de 19 **84**; Al 31... de **Dobre**..... de 19 **84**.....

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ALVAREZ SERRANO BOLIVAR	0900088345	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	ALVAREZ SERRANO OLMEDO	0900082215	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	JORGE FRIAS BAYAS	Ayacuche # 705 - B	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s) **OLMEDO ALVAREZ SERRANO** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
 Cargo (s) **Gerente**
 Fecha de nombramiento **6/01/83** Período: **2 años**
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **BIENES INMUEBLES**

COMPAÑIAS EXTRANJERAS 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. SALOMOM BAYAS GUEVARA** Nacionalidad: **Ecuatoriana**
 Nombres y apellidos (persona natural) _____
 DIRECCION: **Neguchi # 633 y Huancavilca**

Tiene Auditoría Externa SI NO

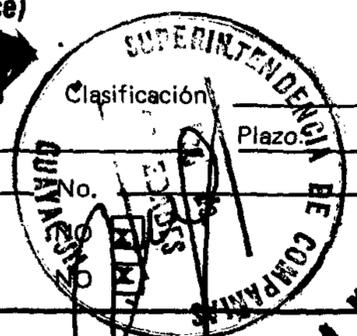
Nombre o denominación _____ Dirección _____

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:
 LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha _____
 AFILIACION A LA CAMARA DE: _____
 TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____
 de la _____ con _____ anexos constantes en: _____
 Fojas útiles.- CERTIFICO.

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



EL SECRETARIO

Quinto...

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre....., DE 1984.....

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos		\$/ 2'257.211,54	
1102	Inversiones temporales		" 1'980.000,00	
1103	Cuentas por cobrar clientes		" 189.500,00	
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provision 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 y otros inmuebles para la venta			
1115	Obras en ejecución			
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)		" 22.000,00	
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			\$/ 4'464.909,19	
12. ACTIVO FIJO				
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	\$/ 1'626.485,45	" 4'997.271,55
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres			
1210	Vehículos Instalaciones	" 240.652,57	" 143.594,44	" 97.058,13
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios	"13'512.043,00	" 3'599.310,39	" 9'912.732,61
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorizaciones INSTALACIONES	" 144.404,81	" 88.679,15	" 55.725,66
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				
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. PAGOS DIFERIDOS				
1501	Gastos de HIPOTECA	\$/ 171.765,40	\$/ 32.774,86	\$/ 138.990,54
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505	Pagos anticipados a largo plazo			
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)			
1508	Comisión de riesgo cambiario			
1509	GASTOS CAMBIO RAZON SOCIAL	\$/ 2.745,20	\$/ 1.805,49	" 939,71
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602	Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			\$/15'202.718,20	
TOTAL DEL ACTIVO			"19'667,627,39	

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101 Proveedores en el país	DEPOSITOS EN GARANTIA	\$/ 82.800,00
2102 Proveedores en el exterior		
2103 Anticipos de clientes		
2104 Bancos privados moneda nacional		"3'672.174,23
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 Iso/o para trabajadores		
2112 Impuesto a la Renta por pagar		\$/ 60.909,97
2113 Sueldos acumulados por pagar		
2114 Intereses acumulados por pagar		
2115 Impuestos retenidos por pagar		
2116 Seguro Social por pagar		
2117 Acreedores diversos		" 257.766,90
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		"4'073.651,10
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		\$/ 882.123,57
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		\$/4'532.669,40
TOTAL PASIVO		"8'606.320,50
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 adquiridas		
3104 Menos: Capital suscrito no pagado		
SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201 Revalorización de terrenos		
3202 Revalorización de otros activos fijos		"10'278.826,46
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		(290.407,39)
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		" 195.014,27
TOTAL PATRIMONIO NETO		"11'061.306,89
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		"19'667.627,39

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avals 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 por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1 de Enero al 31 de Debre de 198 4

50.	VENTAS BRUTAS		\$ 2'579.288,33
	5001 En el país		
	5002 En el exterior		
	5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas	-0-	
	5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	VENTAS NETAS		\$ 2'579.288,33
51.	COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		
	5101 Inventario inicial		
	5102 Compras		
	5103 Menos: Inventario final		
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 y 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		\$ 2'579.288,33
53.	GASTOS DE VENTAS		
	5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		
	5302 Comisiones a empleados y particulares		
	5303 Publicidad y propaganda		
	5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
	5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
	5306 Otros		
54.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		\$ 2'269.336,01
	5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
	5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
	5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	\$ 221.784,89	
	5404 Amortización de intangibles y diferidos	" 734.150,03	
	5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	" 375.688,90	
	5406 Contribución Superintendencia de Compañías	" 19.230,00	
	5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	" 340.311,14	
	5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
	5409 Otros	" 58.170,45	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		\$ 309.952,32
55.	GASTOS FINANCIEROS		
	5501 Intereses, comisiones		
	5502 Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		" 309.952,32
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES		" 31.280,00
	5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	\$ 31.280,00	
	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		\$ 85.308,08
	5701 Pérdida en venta de activos		
	5702 Pérdidas por diferencia de Cambios		
	5703 Otros gastos (adjuntar detalle)	\$ 85.308,08	
	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		\$ 255.924,24
	150/o para trabajadores	-0-	
	Impuesto a la Renta	\$ 60.909,97	
5801	UTILIDAD NETA		\$ 195.014,27

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.

[Firma]
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

[Firma]
EL CONTADOR

Reg No. 1732

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.

[Firma]
Guayaquil, Abril 1.985

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		\$10'831.315,97
6001 Capital social	\$ 730.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	" 34.215,27	
6005 Otras Reservas	" 113.658,28	
6006 Superávit de capital	"10'243.849,81	
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	" 290.407,39	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		\$ 229.990,92
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	" 195.014,27	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	" 34.976,65	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		"11'061.306,89

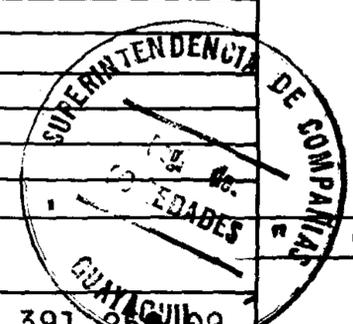
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	-0-	
Otras reservas	-0-	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas	-0-	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	\$ 34.215,27	
Más: Asignación del año	-0-	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	" 34.215,27	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	\$10'243.849,81	
Más: Revalorización de activos del período	" 34.976,65	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.	"10'278.826,46	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		\$ 552.776,47
7001 Utilidad neta del ejercicio	\$ 195.014,27	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	" 340.311,14	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	" 17.451,06	
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		" 144.258,08
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	" 58.950,00	
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.	" 85.308,08	
TOTAL OTRAS FUENTES		\$ 697.034,55
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		" 11.880
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	" 11.880,00	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		" 685.154,55
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 391.650,00	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	" 293.896,46	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	" 685.154,55	\$ 685.154,55

31 MAYO 1989



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

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

PERIODO: De 1 Enero a 31 de Dobre de 1984

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería	-0-		-0-
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 Ing. por Arrdt.	\$ 2'579.288,33		\$ 2'579.288,33
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/.	-0-	-0-		-0-	
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15 o/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