

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

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 # 1027	TELEFONO:	CASILLA:	CABLE:
SUCURSALES					
Período del Balance: Del: 1º de ENERO de 19 85; Al 31 de DICIEMBRE de 19 85			Fecha de Vencimiento Plazo:		
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	ALVAREZ SERRANO OLMEDO		09900082215	ECUATORIANA	
Gerente (s)					
Directores o vocales principales					
Directores o vocales suplentes					
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO		
Principal	JORGE FRYAS BAYAS		AYACUCHO N° 705 B		
Suplente					
3. COMITE DE VIGILANCIA					
DATOS DEL (O DE LOS) REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)					
Nombre (s) OLMEDO ALVAREZ SERRANO			Nacionalidad:		
Cargo (s) GERENTE					
Fecha de nombramiento: 6/1/83			Período: 2 años		
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: BIENE INMUEBLES					
COMPANIAS 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:			EQUATORIANA		
ECON.SALOMON BAYAS GUEVARRA					
Nombres y apellidos (persona natural)			Nacionalidad		
			DIRECCION: NOGUCHI # 633 y HUANCABILCA		
Tiene Auditoría Externa			SI ☐ NO ☒		
Nombre o denominación			Nacionalidad		
Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación ☐			Costo de reposición ☒		
OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)					
La Compañía está amparada por:					
LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐					
Clasificación:					
ACUERDO INTERMINISTERIAL No. Fecha:					
Plazo:					
AFILIACION A LA CAMARA DE: No.					
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI ☐ NO ☒					
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☒					
Recibido hoy día de de 19 a las			EL SECRETARIO		
de la con anexos constantes en:					
fojas útiles.-CERTIFICO.					

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		2'611.474,67
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional		1'980.000,00
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera		
1103	Cuentas por cobrar clientes		228.500,00
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza		
1107	Inventario materia prima		
1108	Inventario productos en proceso		
1109	Inventario productos terminados		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventarios mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para la venta		
1113	Sementeras de ciclo corto		
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles		
1115	Obras en ejecución		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión baja de inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional		
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		98.785,65
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1125	Accesorios de oficina en existencia		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			4'918.760,32
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	1'725.841,81
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)	240.652,57	167.659,70
	REVALORIZACIONES	Valor de reavalúo	Deprec. acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	13'512.043,00	3'801.991,04
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj. det.)	309.440,40	219.175,65
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		
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda nacional		
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda extranjera		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
15. ACTIVOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada
1501	Gastos de Hipoteca	171.765,40	49.951,40
1503	Gastos de Cambio Razón Social	2.745,20	2.080,01
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional		
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.		
1507	Pérdidas por diferencia de cambio		
1508	Comisión de riesgo cambiario		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)		
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			14'893.703,96
TOTAL DEL ACTIVO			19'812.464,28

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101 Proveedores en el país Depósitos en Garantía		82.800,00
2102 Proveedores en el exterior		
2103 Anticipos de clientes		
2104 Bancos privados moneda nacional		3'455.657,75
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 15 o/o para trabajadores		
2112 Impuesto a la renta por pagar		66.023,96
2113 Sueldos acumulados por pagar		
2114 Intereses acumulados por pagar		
2115 Impuestos retenidos por pagar Retenciones		400,00
2116 Seguro Social por pagar		
2117 Acreedores diversos		280.637,20
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3'885.518,91
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202 Documentos por pagar moneda nacional		
2203 Documentos por pagar moneda extranjera		
2204 Impuestos diferidos por pagar		
2205 Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales		
2206 Préstamos de accionistas o socios		882.123,57
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		8'418.188,31
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		
32. SUPERAVENTAS		
3201 Revalorización de terrenos		10'327.806,03
3202 Revalorización de otros activos fijos		
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros superávit		
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		59.807,69
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		283.080,13
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores		(217.805,54)
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		211.387,66
TOTAL PATRIMONIO NETO		11'394.275,97
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		19'812.464,28

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avaes 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.º... de ...ENERO..... al ...31... deDICIEMBRE... de 198...5....

50.	VENTAS BRUTAS Ingresos por Arriendo		2'858.000,00
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	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, equipos y edif. fábrica		
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		2'858.000,00
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		2'507.986,53
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)	269.084,82	
5404	Amortización de intangibles y diferidos	696.950,58	
5405	Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	458.941,68	
5406	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	340.542,75	
5407	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408	Otros	742.466,70	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		350.013,40
55.	GASTOS FINANCIEROS		
5501	Intereses, comisiones		
5502	Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES		
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
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		72.601,85
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)	72.601,85	
	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		277.411,62
	15 o/o para trabajadores	- 0 -	
	Impuesto a la Renta	66.023,96	
5801	UTILIDAD NETA		211.387,66

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. 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.

Comisario

Guayaquil, de Abril de 1.986
Lugar y fecha

Comisario

ANEXO

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

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De 1º ENERO a 31 de DICIEMBRE de 1985

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 Ing. por Merc.	2'858.000,00		2'858.000,00
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/.	- 0 -	- 0 -	- 0 -		
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☐