

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

FORM. 0001

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO: 1.989

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : **INMOBILIARIA ALVARADO LEMA C. A. ALVALEMA** SIGLAS: **R.U.C. :** **0990902300001** No. DE EXPEDIENTE: **35022-88**

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: **ARRENDAMIENTOS**

PRINCIPAL	CIUDAD: <b>Guayaquil</b>	CALLE Y No.: <b>km. 8,5 vía Paule</b>	TELEFONO:	CASILLA:	TELEX:
SUCURSAL					

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: **Enero 7 del 2.030**

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR S/. **6.932.946,00**

Período del balance

Del **10** de **Enero** de **1989** Al **31** de **Diciembre** de **1989**.

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<b>Leiton Zuniga pena</b>	<b>09-02547959</b>	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente(s)	<b>Carmen Lema de Alvarado</b>	<b>09-0240731</b>	id.
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principales			
Suplentes			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

**REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES) DE COMPAÑIAS CONSTITUIDAS EN EL ECUADOR**

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
<b>Carmen Lema de Alvarado</b>	<b>Ecuatoriana</b>	

Período del nombramiento: de **19.88** a **19.93**...

**APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR**

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Categoría: **Visa:**

**PERSONAL OCUPADO**

No. Directivos: **1** No. Empleados: **1**

**LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:**

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: **EC. JOSE DELGADO ANDRADE**

**V. M. RENDON 923**

Nacionalidad: **ECUATORIANA**

Dirección y teléfono

No. Reg. Colegio de Contadores: **1800**

Auditoría Externa:

SI  NO

No. Reg. Super. Cías.: **1800**

Nombre o Razón Social

Nacionalidad: **1800**

La compañía está acogida a:

**OTRAS INFORMACIONES**

LEY DE FOMENTO:	Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuario <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>	Otras <input type="checkbox"/>	Clasificación: <b>RE. 1800</b>
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.	Fecha: <b>1800</b>			Periodo Vigencia:	<b>1800</b>
AFILIADA A LA CAMARA DE:					No. <b>1800</b>
CREDITOS CON LA C. F. N. :	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Publicación último balance (Adj. copia)		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Emite obligaciones:		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

Recibido hoy día **1800** de **1989**

N. DE ANEXOS:

Funcionario responsable  
(SELLO)

**A. ESTADO DE SITUACION**

<b>1. ACTIVO</b>		
<b>11. ACTIVO CORRIENTE</b>		
1101 Caja-Bancos, moneda nacional		
1102 Caja-Bancos, moneda extranjera		
1103 Inversiones financieras temporales, moneda nacional		
1104 Inversiones financieras temporales, moneda extranjera		
1105 Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda nacional		
1106 Cuentas y documentos por cobrar clientes, moneda extranjera		
1107 Menos: Provisión para cuentas y documentos de dudosa cobranza (clientes)		
1108 Inventario materia prima		
1109 Inventario productos en proceso		
1110 Inventario suministros y materiales		
1111 Inventario productos terminados y mercaderías en almacén		
1112 Semicontables para la venta		
1113 Sementeras de ciclo corto		
1114 Terrenos y otros inmuebles para la venta		
1115 Obras en ejecución		
1116 Mercaderías en tránsito		
1117 Menos: Provisión para baja de inventarios		
1118 Ingresos acumulados por cobrar		
1119 Depósitos previos		
1120 Préstamos y anticipos a empleados y trabajadores		
1121 Anticipos a proveedores, moneda nacional		
1122 Anticipos a proveedores, moneda extranjera		
1123 Menos: Provisión para anticipos y otros préstamos de dudosa cobranza		
1124 Pagos anticipados de intereses, impuestos y seguros		
1125 Repuestos, herramientas y accesorios		
1126 Otros activos corrientes		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>12. ACTIVO FIJO</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1201 Terrenos y mejoras		
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203 Construcciones en curso		
1204 Edificios e instalaciones	9.070.578,31	9.070.578,31
1206 Maquinaria y equipo		
1208 Muebles y enseres	1.200.000,00	1.200.000,00
1210 Vehículos		
1212 Mejoras en locales y terrenos arrendados		
1214 Semicontables		
1216 Plantaciones		
1218 Otros activos fijos		
<b>REVALORIZACIONES</b>	<b>Valor de revalorización</b>	<b>Deprec. Acumulada</b>
1220 Revalorización de terrenos		
1222 Revalorización de edificios		
1224 Revalorización de maquinaria y equipo		
1226 Revalorización de otros activos fijos		
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		
1301 Cuentas y documentos por cobrar clientes		
1302 Préstamos a empleados y trabajadores		
1304 Inversiones financieras a largo plazo, moneda nacional		
1305 Inversiones financieras a largo plazo, moneda extranjera		
1306 Otros deudores o inversiones a largo plazo (Adjuntar detalle)		
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
1401 Patentes y marcas		
1403 Otros		
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>	<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. Acumulada</b>
1501 Gastos de organización		
1503 Gastos de investigación y desarrollo		
1505 Pérdidas por diferencia de cambio		
1507 Comisión de riesgo cambiario		
1509 Desc. en venta de oblig. de propia emisión		
1511 Otros activos diferidos		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
1601 Provisiones para jubilación patronal		
1602 Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603 Otros activos no corrientes		
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		10.270.578,31
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		10.270.578,31

<b>2. PASIVO</b>	
<b>21. PASIVO CORRIENTE</b>	
2101 Proveedores en moneda nacional	
2102 Proveedores en moneda extranjera	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Instituciones bancarias, moneda nacional	
2105 Instituciones bancarias, moneda extranjera	
2106 Otras instituciones financieras, moneda nacional	
2107 Otras instituciones financieras, moneda extranjera	
2108 Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2109 Participación de trabajadores en utilidades de la Compañía	
2110 Impuesto a la renta por pagar	
2111 Provisiones para prestaciones sociales	
2112 Intereses vencidos y no pagados	
2113 Impuestos retenidos por pagar	
2114 Aportes al TESS por pagar	
2115 Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda nacional	
2116 Parte corriente del pasivo a largo plazo, moneda extranjera	
2117 Parte corriente créditos de estabilización	
2118 Parte corriente comisión de riesgo cambiario	
2119 Parte corriente de la provisión para jubilación patronal	
2120 Prestamos de corto plazo de accionistas o socios	
2121 Saldos pendientes, con la casa matriz	
2122 Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>22. PASIVO NO CORRIENTE</b>	
2201 Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	
2202 Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203 Préstamos de accionistas o socios	8.746.215,11
2204 Créditos de estabilización	
2205 Comisión de riesgo cambiario	
2206 Saldos pendientes con la casa matriz	
2207 Impuestos diferidos por pagar	
2208 Arrendamiento mercantil con opción de compra	
2209 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2210 Obligaciones emitidas	
2211 Menos: Obligaciones no cotizadas	
2212 Provisión para indemnizaciones y jubilación patronal	
2213 Otros (Adjuntar detalle)	
<b>23. PASIVO DIFERIDO</b>	
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303 Otros (Adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	8.746.215,11
<b>TOTAL PASIVO</b>	8.746.215,11
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>	
<b>31. CAPITAL</b>	
3101 Acciones o participaciones (compañías nacionales)	2.000.000,00
3102 Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103 Menos: Capital suscrito no pagado	
3104 Menos: Acciones propias adquiridas	
<b>32. RESERVAS</b>	
3201 Reserva legal	
3202 Reservas facultativas	
3203 Otras reservas	
<b>33. SUPERAVIT</b>	
3301 Revalorización de terrenos	
3302 Revalorización de otros activos fijos	
3303 Donaciones, subsidios recibidos y otros superávit	
<b>34. RESULTADOS</b>	
3401 Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	--- 475.636,80
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	1.524.363,20
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	10.270.578,31

#### 4. OBLIGACIONES CONTINGENTES

- 4001 Mercaderías en consignación
- 4002 Liquidación de depósitos industriales
- 4003 Avales o garantías
- 4004 Otras obligaciones contingentes

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

Correspondiente al período del ..... de ..... al ..... de 19.....

50.	<b>VENTAS BRUTAS</b>	800.000,00
5001	En el país	
5002	En el exterior	
5003	Menos: devoluciones y descuentos en ventas	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos	
	<b>VENTAS NETAS</b>	800.000,00
51.	<b>COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)</b>	
5101	Inventario inicial	
5102	Compras de productos terminados en el país	
5103	Compras de productos terminados en el exterior	
5104	Menos: inventario final	
52.	<b>COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)</b>	
5201	Inventario inicial de materias primas	
5202	Compras de materias primas en el país	
5203	Compras de materias primas en el exterior	
5204	Menos: inventario final de materias primas	
5205	Mano de obra directa	
5206	Depreciación maquinaria, equipos y edificios de fábrica	
5207	Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica	
5208	Mano de obra indirecta	
5209	Suministros y materiales	
5210	Seguros de inventarios, maquinarias y edificios de fábrica	
5211	Aportes IESS y beneficios sociales	
5212	Mantenimiento y reparaciones	
5213	Impuestos a la producción y otros	
5214	Energía, agua, teléfono	
5215	Otros gastos de fabricación (Adjuntar detalle)	
5216	Inventario inicial de productos en proceso	
5217	Menos: inventario final de productos en proceso	
5218	Inventario inicial de productos terminados	
5219	Menos: inventario final de productos terminados	
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	
53.	<b>GASTOS DE VENTAS</b>	
5301	Sueldos y salarios no incluídos en costos	
5302	Beneficios sociales, indemnizaciones, excepto la participación de los trabajadores	
5303	Comisiones a empleados y particulares	
5304	Publicidad y propaganda	
5305	Depreciación bienes del departamento de ventas	
5306	Otros (Adjuntar detalle)	
54.	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
5401	Sueldos y salarios no incluídos en el costo	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, no incluídos en costos	
5404	Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluídos en costos	311.828,80
5405	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios	
5406	Depreciación bienes, área administrativa	
5407	Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérd. por diferencia de cambio y Comis. de riesgo camb.)	
5408	Amortización de pérdidas por diferencia de cambio y comisión de riesgo cambiario	
5409	Otros (Adjuntar detalle)	963.808,00
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION</b>	475.636,80
55.	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
5501	Intereses y comisiones	
5502	Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario	
5503	Otros gastos financieros	
56.	<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	
5601	Intereses por inversiones temporales y de largo plazo	
5602	Subsidios recibidos	
5603	Ganancias en ventas de activos fijos o inversiones temporales o de largo plazo	
5604	Dividendos en efectivo	
5605	Ganancias por diferencia de cambio	
5606	Otros (Adjuntar detalle)	
57.	<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	
5701	Pérdidas en ventas de activos	
5702	Pérdidas por diferencia de cambio	
5703	Otros gastos (Adjuntar detalle)	
58.	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trabaj. e Imp. a la Renta</b>	- 475.636,80
5801	Participación de los trabajadores	
5802	Impuesto a la Renta	
	<b>UTILIDAD NETA</b>	

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

**f.) COMISARIO**

f.) COMISARIO

## C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

## 60. PATRIMONIO INICIAL:

- 6001 Capital  
 6002 Menos: Acciones propias adquiridas  
 6003 Menos: Capital suscrito no pagado  
 6004 Reserva legal  
 6005 Reserva facultativa  
 6006 Otras reservas  
 6007 Superávit de capital  
 6008 Utilidades acumuladas  
 6009 Menos: Pérdidas acumuladas

## 61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO.

## 62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:

- 6201 Reserva legal  
 6202 Reserva facultativa  
 6203 Otras reservas  
 6204 Superávit por revalorización de activos fijos  
 6205 Utilidades acumuladas

## 63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:

- 6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio  
 6302 Menos: Dividendos en efectivo  
 6303 Más: Superávit de capital del período

## 64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:

- 6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores  
 Menos: Impuestos por glosas fiscales

## TOTAL DEL PATRIMONIO NETO

## D. 7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

## 70 FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:

- 7001 Utilidad neta del ejercicio  
 Más:  
 7002 Cargos por depreciación de activos fijos  
 7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos  
 7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes  
 7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes  
 7006 Incremento de pasivos de largo plazo  
 7007 Aumento de capital social  
 7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)  
 7009 Otros ajustes o aumentos

## Menos:

- 7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías  
 7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes

## 72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:

- 7201 Dividendos pagados  
 7202 Compra de activos fijos  
 7203 Compra de inversiones permanentes  
 7204 Disminución de pasivos a largo plazo  
 7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos  
 7206 Reducción del capital social  
 7207 Pérdidas del ejercicio  
 7208 Otros

## 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

## DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

- Reserva legal  
 Reservas facultativas  
 Otras reservas  
 Dividendos en efectivo  
 Amortización de pérdidas  
 Utilidades acumuladas

## RESERVA LEGAL:

- Reserva inicial  
 Más: Asignación del año  
 Menos: Utilización en el año  
 Saldo final

## SUPERAVIT POR REVALORIZACION:

- Superávit por revalorización inicial  
 Más: revalorización de activos del período  
 Menos: Capitalización o absorción de pérdidas  
 Saldo final

## A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
---	-------------	----------------

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

Del ..... de ..... al ..... de ..... de 19 ....

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS:			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
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:			
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 ( EN MILES DE SUCRES )**

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S							
	Directivos		Administrativos		Técnicos		Obreros	
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Permanentes	Ocasionales
Ecuatorianos							No.	Remunet.
Extranjeros							No.	Remunerac.

15 o/o Participación								
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

