

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO:

Denominación de la compañía según su estatuto: PRIALFA Predial Alfaro S.A.		Sigla: PRIALFA		R.U.C. 0990380902001		No. Expediente: 9778-29	
PRINCIPAL	Ciudad: Quaynquil	Calle y No. Blv Alfaro No. 2309	Teléfono: 511555	Cables:	Cable:		
SUCURSALES							
Período del Balance: De 1a 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		PASAPORTE		NACIONALIDAD		
Presidente	Werner Speck Cartwright		701788296		Bouatoriana		
Vicepresidente	Antonio Seiler Zerega		0903466969		Bouatoriana		
Gerente (s)							
Directores o vocales principales							
Directores o vocales suplentes							
2. COMISARIOS	NOMBRES		DIRECCION Y TELEFONO				
Principal	Alfreda Domínguez		Panamá 305 305097				
Suplente							
3. COMITE DE VIGILANCIA							
DATOS DEL O DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)							
Nombre (s)	Werner Speck Cartwright y Antonio Seiler Zerega						
Cargo (s)	Presidente y Gerente						
Fecha de nombramiento	Julio 22 de 1983						
Período:	cinco años						
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA							
COMPANIAS E EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR:							
REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR							
Nombre (s)							
Cargo (s) o designación (es)							
Nacionalidad							
Carnet de domiciliación No.							
LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE							
Denominación de la persona jurídica:	AGENCIAS Y SERVICIOS CONTABLES C. LTDA.						
Nombres y apellidos (persona natural)	Bouatoriana						
Nacionalidad	Illingworth N. 108						
DIRECCION:	Illingworth N. 108						
Tiene Auditoría Externa	SI ☐ NO ☒						
Nombre o denominación							
OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)							
La Compañía está amparada por:							
LEY DE FOMENTO:	Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐ Clasificación:						
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.:	Fecha:						
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 19 a las						
de la	con anexos constantes en:						
Folios 6/100 - CERTIFICADO							



1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		140,345,91
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes		
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	Semovientes		
1114	Lotés 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		
1124	Pagos anticipados de intereses		
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1126	Accesorios de oficina en existencia		
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)		750,861,11
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			891,207,02
12. ACTIVO FIJO			
1201	Terrenos y mejoras	Valor de adquisición	Deprec. acumulada
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e Instalaciones	39'357,876,82	1'502,430,39
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
REVALORIZACIONES			
1220	Revalorización de terrenos	Valor de Revalorio	Deprec. acumulada
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
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			
1401	Patentes y marcas	Valor de adquisición	Amort. acumulada
1403	Otros (adjuntar detalle)		
15. PAGOS DIFERIDOS			
1501	Gastos de organización y reorganización	Valor inicial	Amort. acumulada
1503	Gastos de investigación y desarrollo	176,894,98	81,076,91
1505	Pagos anticipados a largo plazo		
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)		
1508	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Otros (adjuntar detalle)	1'921,971,76	
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			39'873,236,26
TOTAL DEL ACTIVO			40'764,443,28

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:	C. I. I. U.	Nº. EXPEDIENTE
PREALFA Predel Alfaro S.A.		9778-79

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		2'491.589,59
6001 Capital social	2'000.000,00	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	122.142,45	
6005 Otras Reservas	369.447,14	
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas		
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. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		- 24.609,52
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	- 24.609,52	
6302 Menos: gastos fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		2'466.980,07
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal	122.142,45	
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	122.142,45	
(+) Asignación del año		
(-) Utilización en el año		
Saldo final	122.142,45	122.142,45
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial		
Más: Revalorización de activos del período		
Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		319.859,43
7001 Utilidad neta del ejercicio	- 24.609,52	
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	344.468,95	
7003 Cargos por amortización de intangibles		
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		36'210.234,21
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		36'210.234,21
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital		
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros		
TOTAL OTRAS FUENTES		36'789.938,78
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		8'935.106,89
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	5'437.035,05	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos diferidos	1'911.652,85	
7206 Ajustes a periodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros	1'584.418,99	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)		27'856.851,89
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	1.899.654,89	
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	29'755.485,98	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	27'856.851,89	27'856.851,89

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
PREALFA Predial Alfaro S.A.		

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

PERIODO: De 1o. Ene. a 31 de Dic. de 1983

CONCEPTO	PROCEDECENCIA		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			
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

PROCEDECENCIA	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 ☐

2. PASIVO	
21. PASIVOS CORRIENTES	
2101 Proveedores en el país	
2102 Proveedores en el exterior	
2103 Anticipos de clientes	
2104 Bancos privados moneda nacional	2'000,000,00
2105 Bancos privados moneda extranjera	
2106 Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	40,000,00
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	400,00
2116 Seguro Social por pagar	
2117 Acreedores diversos	46,829,00
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2'087,229,00
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	
2206 Depósitos por cuentas en participación	
2207 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2208 Préstamos de la casa matriz	
2209 Préstamos de compañías relacionadas	4'509,149,31
2210 Arrendamiento financiero por pagar	
2211 Otros (adjuntar detalle)	31'701,084,90
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	36'210,234,21
TOTAL PASIVO	38'297,463,21
3. PATRIMONIO NETO	
CAPITAL SOCIAL	
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales	2'000,000,00
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	
3203 Donaciones y subsidios recibidos	
3204 Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS	
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	122,142,45
3302 Reserva estatutaria	
3303 Reserva facultativa	369,447,14
34. RESULTADOS	
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	24,609,52
TOTAL PATRIMONIO NETO	2'466,980,07
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	40'764,443,28

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avalos otorgados	4101 Responsabilidades por avalos 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 de diciembre de 198 3

50. VENTAS BRUTAS		780,000,00
5001 En el país	780,000,00	
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		780,000,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		
5101 Inventario inicial		
5102 Compras		
5103 Inventario final (menos)		
52. COSTO DE PRODUCCIÓN (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		780,000,00
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 150/o trabajadores)		
5306 Otros		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		815,432,26
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	23,000,00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 150/o trabajadores)	14,516,00	
5403 Agua, luz, teléfono, etc. (no incluidos en costos)	2,516,00	
5404 Amortización de intangibles y diferidos	81,076,91	
5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	193,650,38	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías	97,334,21	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	256,232,02	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409 Otros	147,121,74	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		- 35,432,26
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501 Intereses, comisiones		
5502 Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		10,822,74
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	10,822,74	
57. GASTOS NO OPERACIONALES		
5701 Pérdida en venta de activos		
5702 Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)		
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		- 24,609,52
150/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
5801 UTILIDAD NETA		- 24,609,52

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. 7685

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

Lugar y fecha

Comisario