

REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

AÑO:

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Denominación de la compañía según su estatuto: PREALFA Predial Alfaro S.A. | | Sigles: PREALFA | R.U.C. 0990380902001 | No. Expediente: 9778-79 |
| PRINCIPAL | Ciudad: Guayaquil | Calle y Nro.: Eloy Alfaro N° 2309 | Teléfono: 511555 | Casilla: _____ |
| SUCURSALES | | | | |
| Periodo del Balance: De: 15. de Enero de 1984. Al 31. de Diciembre de 1984. | | | | |
| NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES (Dosis se hallan actualmente en ejercicio) | | | | |
| 1. ADMINISTRADORES | NOMBRES | | PASAPORTE | NACIONALIDAD |
| Presidente | Alfredo Blaettler | | 090016137 | Suiza |
| Vicepresidente | | | | |
| Gerente (s) | Antonio Seiler Zerpa | | 0903466169 | Ecuatoriana |
| Directores o vocales principales No Hay Directores | | | | |
| Directores o vocales suplentes No Hay Directores | | | | |
| 2. COMISARIOS | NOMBRES | | DIRECCION Y TELEFONO | |
| Principal | Enrique Saenz Castillo | | Fco. P. Ycaza # 203 | 304822 |
| Suplente | Julio Calero Martinez | | S. Vargas | 112 511010 |
| 3. COMITE DE VIGILANCIA | | | | |
| DATOS DEL (A) REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES) | | | | |
| Nombre (s) Alfredo Blaettler y Antonio Seiler Zerpa | Nacionalidad: Ecuatoriana-Suiza | | | |
| Cargo (s) Presidente | Cargo: Gerente | | | |
| Fecha de nombramiento 12.07.84 | Fecha de cesantía 07.83 | | Período: dos años | |
| ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA | | | | |
| COMPANIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR | | | | |
| REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR | | | | |
| Apellido (s) _____ | Nacionalidad _____ | | | |
| Cargo (s) o designación (es) _____ | Carnet de domiciliación No. _____ | | | |
| LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE | | | | |
| Denominación de la persona jurídica: AGENCIAS Y SERVICIOS CONTABLES C. ITDA | | | | |
| Ecuatoriana Nacionalidad | | | | |
| Nombres y apellidos (persona natural) | | | | |
| DIRECCION: Illingworth N° 108 | | | | |
| Tiene Auditoría Externa | SI <input type="checkbox"/> | NO <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Nombre o denominación | Dirección | | | |
| OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance) | | | | |
| La Compañía está amparada por: | | | | |
| LEY DE FOMENTO: Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Turístico <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> | Clasificación: _____ | | | |
| ACUERDO INTERMINISTERIAL Nro. _____ | Fecha _____ Plazo: _____ | | | |
| AFILIACION A LA CAMARA DE COMERCIOS: _____ | No. _____ | | | |
| TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> | | | | |
| COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> | | | | |
| Recibido hoy dia _____ de 19 _____ de la _____ a.m. _____ | EL SECRETARIO | | | |
| de la _____ Oficina _____ Dirección corresponsal _____ | | | | |
| Folios Oficiales: C.E.P. _____ | | | | |

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

RECEPCIONADO

FECHA: 20-Abr-85

EL SECRETARIO

FERNANDO MUNEZ LUCUB

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE Diciembre DE 1984)

| 1. ACTIVO | | |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| 11. CORRIENTE | | |
| 1101 Caja y Bancos | | 85.153,70 |
| 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 Semilleros | | |
| 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 | | |
| 1124 Pagos anticipados de intereses | | |
| 1125 Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas | | |
| 1126 Accesorios de oficina en existencia | | |
| 1127 Otros pagos anticipados (adjuntar detalle) | | 663.904,20 |
| 1128 Otros activos corrientes (adjuntar detalle) | | |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | |
| | | 749.057,90 |
| 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 | 51'616.764,12 | 1'502.450,39 |
| 1205 Maquinaria y equipo | | 50'114.335,73 |
| 1206 Muebles y enseres | | |
| 1210 Vehículos | | |
| 1212 Mejoras en locales arrendados | | |
| 1213 Semovimientos | | |
| 1216 Plantaciones | | |
| 1218 Otros activos fijos (adjuntar detalle) | | |
| REVALORIZACIONES | | |
| 1220 Revalorización de terrenos | | |
| 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 | | |
| 1403 Otros (adjuntar detalle) | | |
| 15. PAGOS DIFERIDOS | | |
| 1501 Gastos de organización y reorganización | 175.894,98 | 93.766,41 |
| 1503 Gastos de investigación y desarrollo | | |
| 1509 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 | | |
| | | 50'192.462,30 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | |
| | | 50'941.520,20 |

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :

C. I. I. U.

Nº. EXPEDIENTE

PREALFA Predial Alfarero S.A.

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

| 60. PATRIMONIO INICIAL: | | |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 6001 Capital social | 2'000.000,00 | 2'491.589,59 |
| 6002 Menos: Acciones propias adquiridas | - | - |
| 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 PERIOD | | |
| 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 APPLICAR: | | |
| 6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio | 10.617,43 | |
| 6302 Menos: dividendos | - | - |
| 6303 Más: superávit de capital del periodo | - | - |
| 64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS: | | |
| 6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores | - | - |
| 6402 Menos: impuestos glosas fiscales | - | - |
| TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO | | |
| | | 2'502.207,02 |

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

| Reserva Legal | 1.857,55 | |
|-----------------------------------------------|------------|---|
| Otras reservas | - | - |
| Dividendos | - | - |
| Amonización de pérdidas | - | - |
| Utilidades retenidas | - | - |
| RESERVA LEGAL: | | |
| Reserva inicial | 122.142,45 | |
| Más: Asignación del año | 1.857,55 | |
| Menos: Utilización en el año | - | - |
| Saldo final | 124.000,00 | |
| SUPERAVIT POR REVALORIZACION: | | |
| Superávit por revalorización inicial | - | - |
| Más: Revalorización de activos del periodo | - | - |
| Menos: Capitalización o absorción de pérdidas | - | - |
| Saldo final | - | - |

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

| A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO: | | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| 7001 Utilidad neta del ejercicio | 10.617,43 | 10.617,43 |
| Más: | | |
| 7002 Cargos por depreciación | - | - |
| 7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos | - | - |
| 7004 Pérdida en venta de activos | - | - |
| Menos: | | |
| 7005 Ingreso por recibir en efectivo por parte, en utilidad, de subsidiarias | - | - |
| 7006 Utilidad en venta de activos | - | - |
| TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES | | |
| OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO | | |
| 7101 Venta de Activos Fijos | | |
| 7102 Incremento de pasivos a largo plazo | 10'387.268,97 | |
| 7103 Aumento de capital social | - | - |
| 7104 Incremento del superávit de capital | - | - |
| 7105 Incremento de aportes para capitalización | - | - |
| 7106 Otros | - | - |
| TOTAL OTRAS FUENTES | | |
| B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO | | |
| 7201 Dividendos pagados | | 12'258.887,30 |
| 7202 Compra de activos fijos | 12'258.887,30 | |
| 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) | | |
| | | (-)1'861.000,90 |
| CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIOD | | |
| MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIOD | | |
| VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO | | |



ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

EST

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

PREALFA Presid Alfar S.A.

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

PERIODO: De a de de 198

| 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 | | | |
| 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/- | - | - | - | | |
| 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

CAB

| 2. PASIVO | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 21. PASIVOS CORRIENTES | |
| 2101 Proveedores en el país | |
| 2102 Proveedores en el exterior | |
| 2103 Anticipos de clientes | |
| 2104 Bancos privados moneda nacional | 1'600,00 |
| 2105 Bancos privados moneda extranjera | |
| 2106 Otras instituciones financieras privadas moneda nacional | 200,00 |
| 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 15%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 | 11,250,00 |
| 2116 Seguro Social por pagar | |
| 2117 Acreedores diversos | 30,560,00 |
| 2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo | |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | 1'841,610,00 |
| 22. PASIVOS NO CORRIENTES | |
| 2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Clas.) | |
| 2202 Acreedores hipotecarios y prendarios | 46'597,503,18 |
| 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 | |
| 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 | 46'597,503,18 |
| TOTAL PASIVO | 46'459,313,18 |
| 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 adquiridas | |
| 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 Clas.) | 122,142,43 |
| 3302 Reserva estatutaria | |
| 3303 Reserva facultativa | 369,447,14 |
| 34. RESULTADOS | |
| 3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores | |
| 3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | 10,617,43 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | 2'502,207,02 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 50'941,520,20 |

| 4. CUENTAS DE ORDEN | |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| 40. DEUDORES | 41. ACREDITADAS |
| 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 por otras garantías |

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al periodo del **1º...** de **Enero** el **31** de **Diciembre** de 1984.

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| 50. VENTAS BRUTAS | 11'700,000,00 | |
| 5001 En el país | 11'700,000,00 | |
| 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 C(a.) | | |
| 5101 Inventario inicial | | |
| 5102 Compras | | |
| 5103 Menos: Inventario final | | |
| 52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la C(a.) | | |
| 5201 Materia prima | | |
| 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, actividad 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 Varios: 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 | | |
| 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 15 o/o trabajadores) | | |
| 5306 Otros | | |
| 54. GASTOS ADMINISTRATIVOS | 811,110,65 | |
| 5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos) | | |
| 5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores) | | |
| 5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos) | 9,945,29 | |
| 5404 Amortización de intangibles y diferenciales | 194,255,07 | |
| 5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos) | 122,572,65 | |
| 5406 Contribución Superintendencia de Compañías | 40,764,44 | |
| 5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo | | |
| 5408 Gastos de dudoso cobro y bata de inventarios | | |
| 5409 Otros | 443,170,00 | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION | | |
| 55. GASTOS FINANCIEROS | 10'881,129,17 | |
| 5501 Intereses, comisiones | 10'856,519,65 | |
| 5502 Otros gastos financieros | 24,609,52 | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO | | |
| 56. INGRESOS NO OPERACIONALES | 7,857,25 | |
| 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 | 7,857,25 | |
| 57. GASTOS NO OPERACIONALES | | |
| 5701 Pérdida en venta de activos | | |
| 5702 Pérdida por diferencia de Cambios | | |
| 5703 Otros gastos (adjuntar detalle) | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de: | 15,617,43 | |
| Impuesto a la Renta | 5,000,00 | |
| 5801 UTILIDAD NETA | 10,617,43 | |

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.

PREALFA PRECIAL ALVARO S. A. **Agencias y Servicios Contables C. Ltda.**

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR

Reg No. 559

S. CEFILORP. U.

Hemos revisado los estados financieros y de Resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión expresa reflejan la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados.

ABR 30 1985

Comprador

Lugar y fecha

Comisario