

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORM. 0001 AÑO: 1990

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO: PREALFA Predial Alfaro S. A. SIGLAS: R.U.E.: No. DE EXPEDIENTE: 0990380902001 9778-79

TIPO DE ACTIVIDAD QUE DESARROLLA: Inmobiliaria

PRINCIPAL: CIUDAD: Quayagu CALLE Y No.: Eloy Alfaro 2309 TELEFONO: 428199 CASILLA: 428199 9212 TELEX:

SUCURSAL

PLAZO DURACION DE LA COMPAÑIA, TERMINA EN: 2.028

TOTAL DEL ACTIVO EJERCICIO ANTERIOR SI: 37'950.918,57

Periodo del balance
Del 1 de enero de 19 90 al 31 de diciembre de 1990.

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	<u>Alfred Blaettler Gabriel</u>	<u>80016137</u>	<u>Suiza</u>
Vicepresidente Gerentis)	<u>Antonio Sella Zerega</u>	<u>79036696</u>	<u>Ecuatoriana</u>
Directores o vocales principales:	<u>René Konanz Serrano</u>	<u>09021291</u>	<u>Ecuatoriana</u>
	<u>Herbert Frei Pérez</u>	<u>090283267</u>	<u>Ecuatoriana</u>
	<u>Rainer Lettke Müller</u>	<u>0902515733</u>	<u>Ecuatoriana</u>
	<u>Max Konanz Serrano</u>	<u>0903874881</u>	<u>Ecuatoriana</u>
Directores o vocales suplentes	<u>Gaby Forster Anagnost</u>	<u>1700568011</u>	<u>Ecuatoriana</u>
	<u>Hans Steiner Schuber</u>	<u>0903523330</u>	<u>Suiza</u>

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principales	<u>Margosob y Asociados</u>	<u>V. M. Rendón 506</u> <u>309812</u>
Suplentes		

3. COMITE DE VIGILANCIA

REPRESENTANTE(S) LEGALES DE COMPAÑIAS CONSTITUIDAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA
<u>Alfred Blaettler Gabriel</u>	<u>Suiza</u>	<u>Av. 10 de Agosto 103</u>
<u>Antonio Sella Zerega</u>	<u>Ecuatoriana</u>	<u>Av. 10 de Agosto 103</u>

Periodo del nombramiento: de 19 90 a 19 91

APODERADO(S) DE COMPAÑIAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

NOMBRE(S)	NACIONALIDAD	DIRECCION DOMICILIARIA

Categoría: Visto:

PERSONAL OCUPADO

No. Directivos: xx No. Empleados: xx **29 ABR 1990**

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Nombre o denominación, persona natural o jurídica: Agencias y Servicios Contables Limitada

10 de Agosto 103 322540 Nacionalidad: Ecuatoriana

Dirección y teléfono No. Reg. del Registro Contable: 111

Auditoría Externa: SI NO No. Reg. Super. Reg.:

Nombre o Razón Social Nacionalidad

OTRAS INFORMACIONES

La compañía está acogida a:

LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otras Clasificación: _____

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Período vigencia: _____

AFILIADA A LA CAMARA DE: Comercio No. 12948

CREDITOS CON LA C. F. N.: SI NO Publicación último balance (Adj. copia) SI NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO Emite obligaciones: SI NO

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ Funcionario responsable (SELLO)

N. DE ANEXOS: _____

A. ESTADO DE SITUACION

I. ACTIVO			
11. ACTIVO CORRIENTE			
1101	Caja-Bancos, moneda nacional		145.988,97
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		7'238.254,48
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	Semovientes para la venta		
1113	Semovientes 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		354.530,40
1125	Repuestos, herramientas y accesorios		
1126	Otros activos corrientes		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			7'738.273,85
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	53'745.523,39	10'893.005,58
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales y terrenos arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos		
REVALORIZACIONES			
		Valor de revalorización	Deprec. Acumulada
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios	266.753,61	30.276,00
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorización de otros activos fijos		
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
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)		
14. ACTIVOS INTANGIBLES			
		Valor de adquisición	Amort. Acumulada
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros		
15. ACTIVOS DIFERIDOS			
		Valor inicial	Amort. Acumulada
1501	Gastos de organización		
1503	COSTOS DE INVESTIGACION 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		
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Provisiones para jubilación patronal		
1602	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1603	Otros activos no corrientes		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			43'088.995,42
TOTAL DEL ACTIVO			50'827.769,27

C. 6. ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		77.307.196,36
6001	Capital	5.000.000,00
6002	Menos: Acciones propias adquiridas	
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	240.000,00
6004	Reserva legal	1.297.514,89
6005	Reserva facultativa	
6006	Otras reservas	
6007	Superávit de capital	266.753,61
6008	Utilidades acumuladas	302.930,08
6009	Menos: Pérdidas acumuladas	
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO:		
62. MENOS: UTILIZACIÓN 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:	1.092.022,19
6301	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1.092.022,19
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	
6402	Menos: Impuestos por años fiscales	
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		81.399.220,77

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA

70. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		16.845.629,19
7001	Utilidad neta del ejercicio	1.092.022,19
Más:		
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	4.253.607,00
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	11.500.000,00
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	
USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		11.191.177,00
7201	Dividendos pagados	
7202	Compra de activos fijos	11.191.177,00
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)		5.654.452,19
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		7.310.225,35
Menos: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		1.655.773,16
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		5.654.452,19

DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal	60.000,00
Reservas facultativas	442.930,08
Otras reservas	
Dividendos en efectivo	
Amortización de pérdidas	
Utilidades acumuladas	
RESERVA LEGAL:	
Reserva inicial	240.000,00
Más: Asignación del año	60.000,00
Menos: Utilización en el año	300.000,00
Saldo final	
SUPERAVIT POR REVALORIZACIÓN:	
Superávit por revalorización inicial	266.753,61
Más: revalorización de activos del período	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas	266.753,61
Saldo final	

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO PREALFA Predial Alfaro S. A.	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE 9778-79
---	-------------	---------------------------

VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN MILES DE SUQUES)

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 1990

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS:	xxx	xxx	xxx
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 SUQUES)

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S									
	Directivos		Administrativos		Técnicos		Obreros			
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Ferrosentes No.	Ocasuales Remuner.		
Ecuatorianos	xx	xxx	xx	xxx	xx	xxx	xx	xx	x	xxx
Extranjeros										
15 o/a Participación										



2. PASIVO		
21. PASIVO CORRIENTE		
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	46,544,50
2111	Provisiones por prestaciones sociales	
2112	Intereses vencidos y no pagados	
2113	Impuestos retenidos por pagar	36,304,00
2114	Aportes al IESS 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	Préstamos de corto plazo de accionistas o socios	
2121	Saldos pendientes con la casa matriz	345,500,00
2122	Otros pasivos corrientes (Adjuntar detalle)	
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	428,548,50
PASIVO NO CORRIENTE		
2201	Cuentas y documentos por pagar, moneda nacional	
2202	Cuentas y documentos por pagar, moneda extranjera	
2203	Préstamos de accionistas o socios	42'000,000,00
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)	
23. PASIVO DIFERIDO		
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302	Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303	Otros (Adjuntar detalle)	
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	42'000,000,00
	TOTAL PASIVO	42'428,548,50
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL		
3101	Acciones o participaciones (compañías nacionales)	5'000,000,00
3102	Capital asignado a sucursales de compañías extranjeras	
3103	Menos: Capital suscrito no pagado	
3104	Menos: Acciones propias adquiridas	
32. RESERVAS		
3201	Reserva legal	300,000,00
3202	Reservas facultativas	1'740,444,97
3203	Otras reservas	
33. SUPERA VII		
3301	Revalorización de terrenos	
3302	Revalorización de otros activos fijos	266,753,61
3303	Donaciones, subsidios recibidos y otros superávits	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1'092,022,19
	TOTAL PATRIMONIO NETO	8'399,220,77
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	50'827,769,27

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 1 de enero al 31 de diciembre de 19 90

50. VENTAS BRUTAS		
5001. En el país		12'267.000,00
5002. En el exterior		
5003. Menos: devoluciones y descuentos en ventas		
5004. Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS		12'267.000,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no producidas por la Compañía)		
5101. Inventario inicial		
5102. Compras de productos terminados en el país		
5103. Compras de productos terminados en el exterior		
5104. Menos: Inventario final		
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías producidas por la Compañía)		
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		
UTILIDAD BRUTA		12'267.000,00
53. GASTOS DE VENTAS		
5301. Sueldos y salarios no incluidos 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. GASTOS ADMINISTRATIVOS		
5401. Sueldos y salarios no incluidos en el costo		2'412.000,00
5402. Beneficios sociales, indemnizaciones excepto la participación de los trabajadores		
5403. Agua, luz, teléfono, télex, no incluidos en costos		
5404. Impuestos prediales, contribuciones y otros no incluidos en costos		999.264,53
5405. Gastos de dajudo cobro y baja de inventarios		
5406. Depreciación bienes, área administrativa		4'253.607,00
5407. Amort. de Intang. y Diferd. (excepto pérđ. 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)		3'530.006,21
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		1'472.022,19
55. GASTOS FINANCIEROS		
5501. Intereses y comisiones		
5502. Intereses por créditos de estabilización y comisión de riesgo cambiario		
5503. Otros gastos financieros		
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		
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. GASTOS NO OPERACIONALES		
5701. Pérdidas en ventas de activos		
5702. Pérdidas por diferencia de cambio		
5703. Otros gastos (Adjuntar detalle)		
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes 15 o/o Trábal. e Imp. a la Renta		1'472.022,19
58. UTILIDAD BRUTA		
5801. Participación de los trabajadores		380.000,00
5802. Impuesto a la Renta		1'092.022,19
UTILIDAD NETA		

Certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo y que fue aprobado por la Junta General, en sesión de 17 de febrero de 1991.

f.) REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO
 f.) CONTADOR No. REG. 1437
 He(mos) revisado los registros financieros que anteceden y la correspondiente información. En mi(nuestra) opinión reflejan razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones en el correspondiente ejercicio.
 COMISARIO