

PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1991  
E INFORME DEL COMISARIO

---

|  |   |
|--|---|
| Informe del Comisario                        | 1 |
| Estados Financieros                          |   |
| Estado de Situación                          | 2 |
| Estado de Resultados                         | 3 |
| Estado de Evolución del Patrimonio           | 4 |
| Estado de Cambios en la Situación Financiera | 5 |
| Notas a los Estados Financieros              | 6 |

INFORME DE COMISARIO

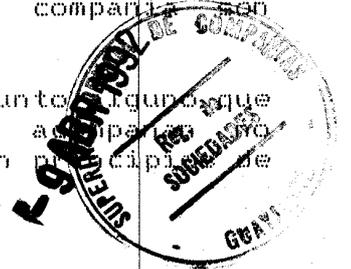
A los Accionistas de  
PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.  
Guayaquil, Ecuador

Hemos revisado el estado de situacion de Prealfa Predial Alfaro S.A. al 31 de Diciembre de 1991 y los correspondientes estados de resultados, evolucion del patrimonio y cambios en la posicion financiera por el ano terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administracion de la Compania. Nuestra responsabilidad es fiscalizar en todas sus partes la administracion de la compania, velando porque esta se ajuste a los requisitos y normas de una buena administracion.

Una revision se limita principalmente a indagaciones con personal de la compania y la aplicacion de procedimientos de revision analitica sobre la informacion financiera, por lo que proporciona menos seguridad que una auditoria. No hemos llevado a cabo una auditoria y, por consiguiente, no expresamos una opinion de auditoria.

Basados en procedimientos adicionales que hemos llevado a cabo para cumplir con lo dispuesto en el articulo 321 de la Ley de Companias, consideramos que obtuvimos todas las informaciones necesarias para el cumplimiento de nuestras funciones. La contabilidad se lleva conforme a las normas legales, las operaciones en ella registradas, asi como los actos de los administradores se ajustaron a los Estatutos y disposiciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio. El sistema de control interno en general es adecuado, los libros de actas y registros, los comprobantes de cuentas y la correspondencia se llevan y mantienen adecuadamente; de la misma manera, la conservacion y custodia de los bienes de la compania son satisfactorias.

Basados en nuestra revision, no hemos observado asunto alguno que nos haga pensar que los estados financieros que se acompa-  
están presentados razonablemente de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.



COMISARIO

*Soberilla*  
CONSULTORA MARGOSOB C. LTDA.  
REG. 062

7 de Enero de 1992

PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1991

|  | Suces<br>en miles |
|--|-------------------|
| ACTIVO   |                   |
| ACTIVO CORRIENTE:                                  |                   |
| Bancos   | 16                |
| Cuentas por cobrar (Nota 2)                        | 21.563            |
| Gastos anticipados                                 | 544               |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE                             | 22.123            |
| ACTIVO FIJO (Nota 3)                               | 78.662            |
| OTROS ACTIVOS                                      | 5.731             |
| TOTAL ACTIVO                                       | 106.516           |
|  |                   |
| PASIVO Y PATRIMONIO                                |                   |
| PASIVO CORRIENTE:                                  |                   |
| Cuentas por pagar (Nota 4)                         | 1.071             |
| Impuesto a la renta (Nota 5)                       | 43                |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE                             | 1.114             |
| AFORTES FUTURA CAPITALIZACION                      | 42.000            |
|  |                   |
| PATRIMONIO:  |                   |
| Capital social (Nota 6)                            | 5.000             |
| Reservas (Nota 7)                                  | 3.132             |
| Reserva por revalorizacion del patrimonio (Nota 8) | 25.181            |
| Superavit por revalorizacion                       | 28.428            |
| Utilidades acumuladas                              | 1.661             |
| TOTAL PATRIMONIO                                   | 63.402            |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO                          | 106.516           |

Ver notas a los estados financieros

2

PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1991

|                                       | Suces<br>en miles |
|---------------------------------------|-------------------|
| INGRESOS                              |                   |
| Arrendamientos                        | 18.427            |
| GASTOS:                               |                   |
| Administrativos                       | 4.208             |
| Depreciacion                          | 11.934            |
| TOTAL                                 | 16.142            |
| UTILIDAD DE OPERACION                 | 2.285             |
| OTROS EGRESOS (INGRESOS), Neto        | 74                |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | 2.211             |
| Impuesto a la renta                   | 550               |
| UTILIDAD NETA                         | 1.661             |

Ver notas a los estados financieros

PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1991

|                                 | Capital<br>social | Reservas |             | Reserva por<br>Revalorizac.<br>Patrimonio | Superavit<br>por reva-<br>lorizacion | Utilidades<br>acumuladas |
|---------------------------------|-------------------|----------|-------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
|                                 |                   | Legal    | Facultativa |   |                                      |                          |
| 1 de Enero de 1991              | 5.000             | 300      | 1.740       |   | 267                                  | 1.092                    |
| Apropiacion                     |                   | 150      | 942         |   |                                      | (1.092)                  |
| Revalorizacion anos anteriores  |                   |          |             |   | 28.161                               |                          |
| Efectos de correccion monetaria |                   |          |             | 25.181                                    |                                      |                          |
| Utilidad neta                   |                   |          |             |   |                                      | 1.661                    |
| 31 de Diciembre de 1991         | 5.000             | 450      | 2.682       | 25.181                                    | 28.428                               | 1.661                    |

Ver notas a los estados financieros

PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1991

|   | Suces<br>en miles |
|---|-------------------|
| FUENTES DE FONDOS:                          |                   |
| Utilidad neta                               | 1.661             |
| Mas depreciacion                            | 11.934            |
|   | -----             |
| Total de operaciones                        | 13.595            |
| Aportes futura capitalizacion               | 42.000            |
|   | -----             |
| TOTAL                                       | 55.595            |
|   | =====             |
| USOS DE FONDOS:                             |                   |
| Aumento (disminucion) en capital de trabajo |                   |
| Bancos                                      | (130)             |
| Cuentas por cobrar                          | 14.325            |
| Gastos anticipados                          | 85                |
| Cuentas por pagar                           | (688)             |
| Impuesto a la renta                         | 3                 |
|   | -----             |
| Aumento en capital de trabajo               | 13.595            |
| Prestamos de accionistas                    | 42.000            |
|   | -----             |
| TOTAL                                       | 55.595            |
|   | =====             |

Ver notas a los estados financieros

**PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1991**

---

**Nota 1 - Politicas Contables Significativas**

La Compania esta constituida en Ecuador desde 1979 y su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a una Compania Relacionada para el funcionamiento de almacen de atencion al publico, oficina y bodega. Las politicas contables de la compania son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Companias.

**Base de Presentacion**

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Ajuste Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, el Indice Nacional de Precios al Consumidor, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre a las partidas no monetarias.

**Partidas no Monetarias**

Los saldos de las partidas no monetarias fueron ajustados, en funcion a la variacion porcentual en el indice de ajuste considerando la fecha de origen de tales partidas. Las partidas no monetarias incluyen activo fijo y gastos anticipados.

El ajuste a tales partidas, se registro con credito a Reserva por Revalorizacion del Patrimonio.

**Activo Fijo**

Esta registrado al costo de adquisicion ajustado. Hasta el 31 de Diciembre de 1990 el parametro para el ajuste fue la variacion del sucre con respecto al dolar, en el mercado de intervencion. A partir de 1991 el ajuste fue realizado en funcion a la variacion porcentual en el indice de ajuste. El costo ajustado es depreciado por el metodo de linea recta en funcion de los anos de vida util estimada de 20 anos para edificios y 10 para instalaciones.

**Reconocimiento de Ingresos**

Los arriendos son registrados de acuerdo con el metodo del devengado

**Nota 2 - Cuentas por Cobrar**

Consiste en arriendos por cobrar a compania relacionada.

**Nota 3 - Activo Fijo**

El movimiento durante 1991, fue el siguiente:

|                   | <u>1-01-91</u>          | <u>Adicion.</u> | <u>Revaloriz</u><br><u>hasta</u><br><u>12-31-90</u> | <u>Reexpre</u><br><u>sion Mo</u><br><u>netaria</u> | <u>31-12-91</u> |
|-------------------|-------------------------|-----------------|---|--|-----------------|
|                   | <u>(Suces en miles)</u> |                 |   |  |                 |
| Costo:            |                         |                 |   |  |                 |
| Edificio          | 41.423                  |                 |   |  | 41.423          |
| Instalaciones     | 12.322                  |                 |   |  | 12.322          |
| Sub-total         | 53.745                  |                 |   |  | 53.745          |
| Deprec. acumulada | (10.893)                | (4.913)         |   |  | (15.806)        |
| Costo neto        | 42.852                  | (4.913)         |   |  | 37.939          |
| Revalorizacion:   |                         |                 |   |  |                 |
| Edificio          | 267                     |                 |   | 19.511   | 19.778          |
| Instalaciones     |                         |                 | 50.848  | 29.564   | 80.412          |
| Sub-total         | 267                     |                 | 50.848  | 49.075   | 100.190         |
| Deprec. acumulada | (30)                    | (12.752)*       | (22.687)  | (23.998)   | (59.467)        |
| Revalor.neto      | 237                     | (12.752)        | 28.161  | 25.077   | 40.723          |
| Total             | 43.089                  | (17.665)        | 28.161  | 25.077   | 78.662          |
|                   | =====                   | =====           | =====   | =====  | =====           |

\* Incluye S/. 7.641 de depreciacion por revalorizacion de instalaciones de anos anteriores.

**Nota 4 - Cuentas por Pagar**

|             | <u>Suces</u><br><u>en miles</u> |
|-------------|---------------------------------|
| Proveedores | 515                             |
| Otros       | 556                             |
|             | -----                           |
| TOTAL       | 1.071                           |
|             | =====                           |

**Nota 5 - Impuesto a la Renta**

La provision se constituye a la tasa del 25%. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a accionistas residente en el exterior, estan sujetos a una retencion adicional del 11%.

El movimiento de la provision para impuesto a la renta, durante 1991, fue el siguiente:

|                         | <u>Sucres</u><br><u>en miles</u> |
|-------------------------|----------------------------------|
| 1 de Enero de 1991      | 46                               |
| Provision del ano       | 550                              |
| Pagos efectuados        | (553)                            |
|                         | -----                            |
| 31 de Diciembre de 1991 | 43                               |
|                         | =====                            |

**Nota 6 - Capital Social**

El Capital Social esta representado por 50.000 acciones ordinarias de S/.100 de valor nominal unitario.

**Nota 7 - Reservas**

Reserva Legal - La Ley de Companias establece una apropiacion obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitucion, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir perdidas.

Reserva Facultativa - Representan utilidades apropiadas a disposicion de los accionistas.

**Nota 8 - Reserva por Revalorizacion del Patrimonio**

Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo.

**Nota 9 - Transacciones Significativas con Companias Relacionadas**

Durante 1991 la compania ha recibido S/. 18.4 millones por arrendamientos.