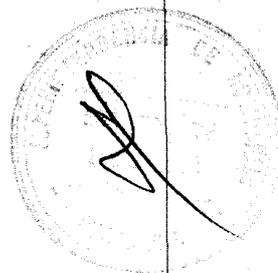


PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
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

4 ABR 1993



Consultora Margosob Cía Ltda.

Audidores Independientes

INFORME DE COMISARIO

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

Hemos revisado el estado de situación de Prealfa Predial Alfaro S.A. al 31 de Diciembre de 1992 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es fiscalizar en todas sus partes la administración de la compañía, velando porque esta se ajuste a los requisitos y normas de una buena administración.

Una revisión se limita principalmente a indagaciones con personal de la compañía y la aplicación de procedimientos de revisión analítica sobre la información financiera, por lo que proporciona menos seguridad que una auditoría. No hemos llevado a cabo una auditoría y, por consiguiente, no expresamos una opinión de auditoría.

Basados en procedimientos adicionales que hemos llevado a cabo para cumplir con lo dispuesto en el artículo 321 de la Ley de Compañías, 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, así 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 conservación y custodia de los bienes de la compañía son satisfactorias.

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

COMISARIO

Sobrenlla Bessy
CONSULTORA MARGOSOB C. LTDA.
REG. 049

29 de Enero de 1993

PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

	Suces en miles
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	843
Cuentas por cobrar (Nota 2)	5.611
Gastos anticipados	586
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7.040
ACTIVO FIJO (Nota 3)	141.130
REEXPRESION MONETARIA DIFERIDA (Nota 7)	22.760
OTROS ACTIVOS	6.262
TOTAL ACTIVO	177.192
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar	1.723
Impuestos por pagar (Nota 4)	266
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.989
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	42.000
PATRIMONIO:	
Capital social (Nota 5)	5.000
Reserva legal (Nota 6)	675
Reserva facultativa	4.118
Reserva por revalorizacion del patrimonio	119.889
Utilidades acumuladas	3.521
TOTAL PATRIMONIO	133.203
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	177.192

Ver notas a los estados financieros

PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

	Suces en miles
INGRESOS	
Arrendamientos	27.370
GASTOS:	
Administrativos	7.326
Depreciacion y amortizacion	16.625
TOTAL	23.951
UTILIDAD DE OPERACION	3.419
OTROS EGRESOS (INGRESOS), Neto	135
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	3.284
Impuesto a la renta	825
UTILIDAD NETA	2.459

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 1992

	Capital social	Reservas		Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Superavit por revalorización	Utilidades acumuladas
		Legal	Facultativa (Suces en miles)			
1 de Enero de 1992	5.000	450	2.682	25.181	28.428	1.661
Apropiacion		225	1.436			(1.661)
Transferencia				28.428	(28.428)	
Efectos de correccion monetaria				66.280		1.062
Utilidad neta						2.459
31 de Diciembre de 1992	5.000	675	4.118	119.889		3.521

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 1992

	Suces en miles
FUENTES DE FONDOS:	
Utilidad neta	2.459
Mas depreciacion y amortizacion	16.625
<hr/>	
Total de operaciones	19.084
Reserva por revalorizacion del patrimonio	66.280
Correccion de utilidades	1.062
<hr/>	
TOTAL	86.426
<hr/>	
USOS DE FONDOS:	
Aumento (disminucion) en capital de trabajo	
Caja y bancos	826
Cuentas por cobrar	(15.951)
Gastos anticipados	42
Cuentas por pagar	(658)
Impuesto a la renta	(218)
<hr/>	
Aumento en capital de trabajo	(15.959)
Adiciones de activo fijo	77.183
Otros activos	2.442
Reexpresion monetaria diferida	22.760
<hr/>	
TOTAL	86.426
<hr/>	

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 1992**

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 del Ecuador.

Base de Presentacion

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Correccion Monetaria 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 del Estado de Situacion.

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.

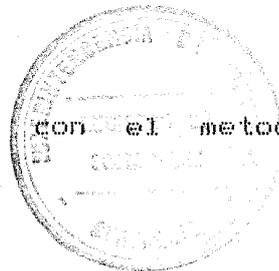
El ajuste a tales partidas, se registro utilizando como contrapartida la cuenta Reexpresion Monetaria Diferida.

Activo Fijo

Estan registrados al costo ajustado, el cual se deprecia por el metodo de linea recta en funcion de los anos de vida util estimada de 20 anos para edificios y 10 para mejoras y ampliaciones e instalaciones.

Reconocimiento de Ingresos

Los arriendos son registrados de acuerdo con el metodo del devengado



Nota 2 - Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre de 1992, representa arriendos por cobrar a compania relacionada.

Nota 3 - Activo Fijo

El movimiento durante 1992, fue el siguientes

	<u>1-01-92</u>	<u>Adiciones</u> (Suces en miles)	<u>Correccion</u> <u>Monetaria</u>	<u>12-31-92</u>
COSTO AJUSTADO:				
Edificio	11.018		7.039	18.057
Mejoras y ampliaciones	50.183		32.062	82.245
Instalaciones	92.734		59.248	151.982
Construcciones en curso		<u>35.166</u>	<u>1.161</u>	<u>36.327</u>
Sub-total	<u>153.935</u>	<u>35.166</u>	<u>99.510</u>	<u>288.611</u>
Depreciacion acumulada	<u>(75.273)</u>	<u>(14.715)</u>	<u>(57.493)</u>	<u>(147.481)</u>
TOTAL	<u>78.662</u>	<u>20.451</u>	<u>42.017</u>	<u>141.130</u>
	=====	=====	=====	=====

Nota 4 - Impuestos por Pagar

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

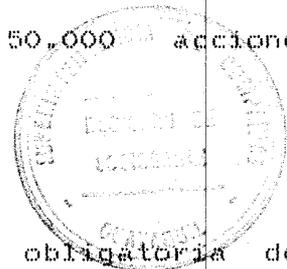
Nota 5 - Capital Social

El Capital Social esta representado por 50,000 acciones ordinarias de \$/.100 de valor nominal unitario.

Nota 6 - 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.

14 ABR 1993



Nota 7 - Reexpresion Monetaria Diferida

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo de esta cuenta se aplicara a resultados, como gasto deducible o ingreso gravable, segun la naturaleza deudora o acreedora, en linea recta en un periodo de 10 años a partir del año siguiente a la correspondiente reexpresion. Los efectos en las partidas no monetarias se presentan a continuacion:

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Gastos anticipados	123
Activo fijo	42.017
Otros activos	2.442
Reserva por revalorizacion del patrimonio	(66.280)
Utilidades acumuladas	(1.062)

Reexpresion monetaria diferida	(22.760)
	=====

Nota 8 - Transacciones Significativas con Companias Relacionadas

Durante 1992, las siguientes transacciones afectaron resultados:

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Ingresos por arrendamiento	27.370
Gastos por servicios contables recibidos	1.584

