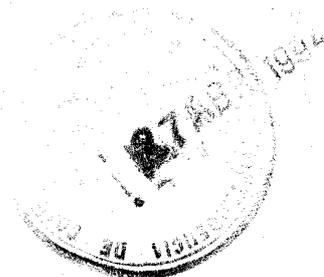


PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993
E INFORME DEL COMISARIO

INFORME DEL COMISARIO	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situacion	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolucion del Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7



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 1993 y los correspondientes estados de resultados, evolucion del patrimonio y flujos de efectivo 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.

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.

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

COMISARIO



**CESAR SOBREVILLA C.
REG. 22223**

Marzo 2 de 1994

PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

	Suces en miles
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	656
Gastos anticipados	1.481
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	----- 2.137
ACTIVO FIJO (Nota 2)	214.610
OTROS ACTIVOS	4.142
TOTAL ACTIVO	----- 220.889 =====
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar	18.708
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	----- 42.000
PATRIMONIO:	
Capital social (Nota 3)	5.000
Reserva legal (Nota 4)	1.005
Reserva facultativa	6.248
Reserva por revalorizacion del patrimonio (Nota 5)	175.342
Reexpresion monetaria (Nota 6)	(32.007)
Utilidades acumuladas	4.593
TOTAL PATRIMONIO	----- 160.181
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	----- 220.889 =====

Ver notas a los estados financieros



127/009/1994

PRKALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
INGRESOS	
Arrendamientos	51.550

GASTOS:	
Administrativos	18.008
Depreciacion y amortizacion	30.303

TOTAL	48.311

UTILIDAD DE OPERACION	3.239
OTROS EGRESOS (INGRESOS), Neto	45

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	3.194
Impuesto a la renta	800

UTILIDAD NETA	2.394
	=====

Ver notas a los estados financieros



27 ABR 1994

PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u>		<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresion Monetaria</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>			
				(Suces en miles)		
1 de Enero de 1993	5.000	675	4.119	119.889		3.521
Apropiacion		330	2.129			(2.459)
Transferencia					(22.760)	
Efectos de correccion monetaria				55.453	(9.247)	1.137
Utilidad neta						2.394
31 de Diciembre de 1993	<u>5.000</u>	<u>1.005</u>	<u>6.248</u>	<u>175.342</u>	<u>(32.007)</u>	<u>4.593</u>

Ver notas a los estados financieros

PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

	Suces en miles
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	57.161
Efectivo pagado a proveedores y otros	(19.940)

Efectivo neto proveniente de actividad.de operacion	37.221

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Compra de activo fijo	(54.392)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversion	(54.392)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Cuentas por pagar accionistas	16.985

Efectivo neto proveniente de activ. de financiamiento	16.985

AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(186)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	842

EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	656
	=====



27 APR 1994

PRALEFA, PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**

	Suces en miles
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	2.394
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciacion y amortizacion	30.303
Provision impuesto a la renta	800
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS NETOS:	
Cuentas por cobrar	5.611
Gastos anticipados	(327)
Impuestos por pagar	(1.560)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDAD.DE OPERACION	----- 37.221 =====

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 1993**

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 principalmente, 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. El indice de actualizacion para los saldos fue de 32,3%.

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.

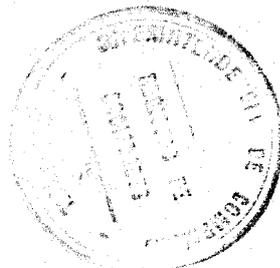
El ajuste a tales partidas, se registro como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como contrapartida la cuenta Reexpresion Monetaria.

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



27/ABR

Nota 2 - Activo Fijo

El movimiento durante 1993, fue el siguiente:

	<u>1-01-93</u>	<u>Adiciones</u> (Suces en miles)	<u>Correccion</u> <u>Monetaria</u>	<u>12-31-93</u>
COSTO AJUSTADO:				
Edificio	18.057		5.833	23.890
Mejoras y ampliaciones	82.245	38.924	37.544	158.713
Instalaciones	151.982	50.634	60.232	262.848
Construcciones en curso	<u>36.327</u>	<u>(35.168)</u>	<u>(1.161)</u>	
Sub-total	288.611	54.392	102.448	445.451
Depreciacion acumulada	<u>(147.481)</u>	<u>(27.171)</u>	<u>(56.189)</u>	<u>(230.841)</u>
TOTAL	<u>141.130</u>	<u>27.221</u>	<u>46.259</u>	<u>214.610</u>
	=====	=====	=====	=====

Nota 3 - Capital Social

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

Nota 4 - 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.

Nota 5 - Reserva por Revalorizacion del Patrimonio

Representa el ajuste a las cuentas patrimoniales, con excepcion de utilidades o perdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizado.

Nota 6 - Reexpresion Monetaria

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo al final del ejercicio esta sujeto a las siguientes regulaciones:

Saldo acreedor puede ser total o parcialmente capitalizado en el valor que exceda el saldo de las perdidas acumuladas, incluyendo las del ejercicio, si hubiera. La capitalizacion esta sujeta al impuesto unico del 20%.



27 ABR 1994

Nota 6 - Reexpresion Monetaria (continuacion)

Saldo deudor puede ser compensado total o parcialmente, con las utilidades del ejercicio, utilidades acumuladas o reservas de libre disposicion, sin afectar al estado de resultados, generando un credito tributario del 20%.

Los efectos en las partidas no monetarias se presentan a continuacion:

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Gastos anticipados	73
Activo fijo	46.259
Otros activos	1.011
Reserva por revalorizacion del patrimonio	(55.453)
Utilidades acumuladas	(1.137)

Reexpresion monetaria	(9.247)
	=====

Nota 7 - Transacciones Significativas con Companias Relacionadas

Durante 1993, las siguientes transacciones afectaron resultados:

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Ingresos por arrendamiento	51.550
Gastos por servicios contables recibidos	2.198