

PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
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 Flujos de Efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7



27 ABR 1995

INFORME DEL COMISARIO

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

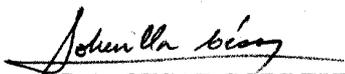
He revisado el estado de situación de Prealfa, Predial Alfaro S.A., al 31 de Diciembre de 1994, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi 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.

Basado en procedimientos adicionales que he llevado a cabo para cumplir con lo dispuesto en el artículo 321 de la Ley de Compañías, considero que obtuve todas las informaciones necesarias para el cumplimiento de mis 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.

En mi revisión, no he observado asunto alguno que me haga pensar que los estados financieros que se acompañan no están presentados razonablemente de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

COMISARIO


C.P.A. CESAR SOBREVILLA
REG. 22223

15 de Febrero de 1995

27 ABR 1995

PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

	Sucres en miles
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	177
Cuentas por cobrar (Nota 2)	28.025
Gastos anticipados	4.789
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	32.991
ACTIVO FIJO (Nota 3)	216.669
TOTAL ACTIVO	249.660
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar	716
PATRIMONIO	
Capital social (Nota 4)	5.000
Reserva legal (Nota 5)	1.245
Reserva facultativa	9.940
Aportes futura capitalización	42.000
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 6)	231.593
Reexpresión monetaria (Nota 7)	(41.959)
Utilidades acumuladas	1.125
TOTAL PATRIMONIO	248.944
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	249.660

Ver notas a los estados financieros

PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994**

	Sucres en miles
INGRESOS	
Arrendamientos	<u>64.000</u>
GASTOS:	
Administrativos	15.513
Depreciación y amortización	<u>44.721</u>
TOTAL	<u>60.234</u>
UTILIDAD DE OPERACION	3.766
OTROS EGRESOS (INGRESOS), Neto	<u>(86)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	3.680
Impuesto a la renta	<u>918</u>
UTILIDAD NETA	<u>2.762</u>

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 1994**

	Capital	Reservas		Reserva por	Reexpresión	Utilidades
	Social	Legal	Facultativa	Revalorizac. Patrimonio	Monetaria	Acumuladas
Enero 1 de 1994	5.000	1.005	6.248	175.342	(32.007)	4.593
Apropiación		240	4.353			(4.593)
Efectos de corrección monetaria				56.251	(14.542)	1.125
Ajuste			249			
Utilidad neta						2.762
Compensación reexp. monetaria			(1.138)		4.590	(3.452)
Crédito tributario			228			690
Diciembre 31 de 1994	<u>5.000</u>	<u>1.245</u>	<u>9.940</u>	<u>231.593</u>	<u>(41.959)</u>	<u>1.125</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 1994**

	Sucres en miles
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	17.267
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(17.747)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operaciòn	<u>(480)</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(480)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	657
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>177</u>

PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994**

	Sucres en miles
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	2.762
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciación y amortización	44.721
Provisión impuesto a la renta	918
Provisión honorarios por pagar	716
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:	
Cuentas por cobrar	(28.025)
Gastos anticipados	(2.864)
Cuentas por pagar	(18.708)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(480)</u>

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 1994**

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1979 y su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a una Compañía Relacionada para el funcionamiento de almacén de atención al público, oficina y bodega. Las políticas contables de la compañía son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello el Índice 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 Situación.

El índice de actualización para los saldos fue de 24,5%.

Partidas no Monetarias

Los saldos de las partidas no monetarias fueron ajustados, en función a la variación porcentual en el índice de ajuste considerando la fecha de origen de tales partidas.

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

Activo Fijo

Está registrado al costo ajustado, el cual es depreciado por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios y 10 para mejoras y ampliaciones e instalaciones.

Reconocimiento de Ingresos

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado

Nota 2 - Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre de 1994, representan arriendos por cobrar a compañía relacionada.

Nota 3 - Activo Fijo

El movimiento en 1994 fue el siguiente:

	<u>1-01-94</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-94</u>
		(Suces en miles)		
COSTO AJUSTADO:				
Edificio	23.890		5.853	29.743
Mejoras y ampliaciones	158.713		38.885	197.598
Instalaciones	262.848		64.398	327.246
Sub-total	<u>445.451</u>		<u>109.136</u>	<u>554.587</u>
Depreciación acumulada	<u>(230.841)</u>	<u>(40.579)</u>	<u>(66.498)</u>	<u>(337.918)</u>
TOTAL	<u>214.610</u>	<u>(40.579)</u>	<u>42.638</u>	<u>216.669</u>

Nota 4 - Capital Social

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

Nota 5 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Nota 6 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

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

Nota 7 - Reexpresión Monetaria

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

Saldo acreedor puede ser total o parcialmente capitalizado en el valor que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, incluyendo las del ejercicio, si hubiera. La capitalización está sujeta al impuesto único del 20%.

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

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

	Sucres en miles
Gastos anticipados	196
Activo Fijo	42.638
Reserva por revalorización del patrimonio o	(56.251)
Utilidades acumuladas	<u>(1.125)</u>
Reexpresión monetaria	<u>(14.542)</u>

Nota 8 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Durante 1994 las siguientes transacciones afectaron resultado:

	Sucres en miles
Ingresos por arrendamiento	64.000
Gastos por servicios contables	1.570