

PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
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



INFORME DEL COMISARIO

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

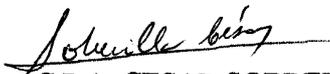
He revisado el estado de situación de Prealfa, Predial Alfaro S.A., al 31 de Diciembre de 1995, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi 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



23 ABR 1996

11 de Enero de 1996

PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

	Sucres en miles
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	621
Cuentas por cobrar (Nota 2)	63.356
Gastos anticipados	6.882
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	70.859
ACTIVO FIJO (Nota 3)	224.284
TOTAL ACTIVO	295.143
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar	891
PATRIMONIO	
Capital social (Nota 4)	5.000
Reserva legal (Nota 5)	1.245
Aportes futura capitalización	42.000
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 6)	295.924
Reexpresión monetaria (Nota 7)	(60.144)
Utilidades acumuladas	10.227
TOTAL PATRIMONIO	294.252
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	295.143

PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

	Sucres en miles
INGRESOS	
Arrendamientos	<u>58.000</u>
GASTOS:	
Administrativos	20.238
Depreciación y amortización	33.131
TOTAL	<u>53.369</u>
UTILIDAD DE OPERACION	4.631
OTROS EGRESOS (INGRESOS), Neto	<u>279</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	4.352
Impuesto a la renta	<u>1.088</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>3.264</u></u>

PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

	Capital Social	Reservas		Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Acumuladas
		Legal	Facultativa			
Enero 1 de 1995	5.000	1.245	9.940	231.593	(41.958)	1.125
Apropiación			1.125			(1.125)
Efectos de corrección monetaria				64.331	(23.626)	250
Transferencia			(11.065)			11.065
Utilidad neta						3.264
Compensación reexp. monetaria					5.440	(5.440)
Crédito tributario						1.088
Diciembre 31 de 1995	<u>5.000</u>	<u>1.245</u>	<u></u>	<u>295.924</u>	<u>(60.144)</u>	<u>10.227</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 1995**

	Sucres en miles
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	22.669
Efectivo pagado a proveedores y otros	(22.225)
Efectivo neto proveniente de actividades de operaciòn	<u>444</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	177
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>621</u></u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	3.262
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciacion y amortizacion	33.131
Impuesto a la renta	1.090
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:	
Cuentas por cobrar	(35.332)
Gastos anticipados	(1.883)
Cuentas por pagar	176
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>444</u></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 1995**

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.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos excepto el gasto por depreciación de activo fijo que se calcula en base al valor ajustado de los activos. El índice de actualización para los saldos fue de 22,2%.

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 1995, representan valores por cobrar a compañías relacionadas.

Nota 3 - Activo Fijo

El movimiento en 1995 fue el siguiente:

	<u>1-01-95</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-95</u>
		(Suces en miles)		
COSTO AJUSTADO:				
Edificio	29.743		6.603	36.346
Mejoras y ampliaciones	197.599		43.867	241.466
Instalaciones	327.245		34.041	361.286
Sub-total	554.587		84.511	639.098
Depreciación acumulada	(337.918)	(33.131)	(43.765)	(414.814)
TOTAL	<u>216.669</u>	<u>(33.131)</u>	<u>40.746</u>	<u>224.284</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	209
Activo Fijo	40,746
Reserva por revalorización del patrimonio	(64,331)
Utilidades acumuladas	(250)
Reexpresión monetaria	<u>(23,626)</u>

Nota 8 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Durante 1995, las siguientes transacciones afectaron resultados:

	Sucres en miles
Ingresos por arrendamiento	58,000
Gastos por servicios contables recibidos	1,791