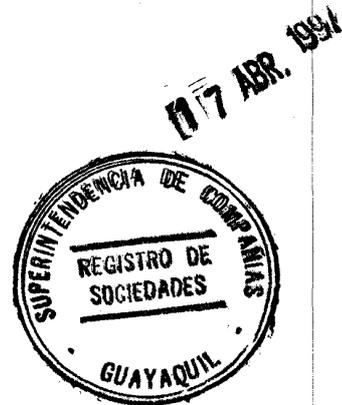


PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
E INFORME DEL COMISARIO**

INFORME DEL COMISARIO	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución de Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	6



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 1996, 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 auditoria.

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

6 de Febrero de 1997



PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DDICIEMBRE DE 1996

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	186
Cuentas por cobrar (Nota 2)	112,110
Gastos anticipados	5,059
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>117,355</u>
ACTIVO FIJO (Nota 3)	<u>231,881</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>349,236</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar	<u>3,747</u>
PATRIMONIO	
Capital social (Nota 4)	5,000
Reserva legal (Nota 5)	1,575
Aportes futura capitalización	42,000
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 6)	385,959
Reexpresión monetaria (Nota 7)	(104,468)
Utilidades acumuladas	15,423
TOTAL PATRIMONIO	<u>345,489</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>349,236</u></u>

Ver notas a los estados financieros



APR 1 1997

PREALFA. PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

	Sucres <u>en miles</u>
INGRESOS	
Arrendamientos	<u>68,500</u>
GASTOS:	
Administrativos	23,842
Depreciación	<u>40,485</u>
TOTAL	<u>64,327</u>
UTILIDAD DE OPERACION	4,173
OTROS EGRESOS (INGRESOS), Neto	<u>(615)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	4,788
Impuesto a la renta	<u>1,059</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>3,729</u></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 1996**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Enero 1 de 1996	5,000	1,245	295,924	(60,144)	10,227
Apropiación		330			(330)
Efectos de corrección monetaria			90,035	(44,324)	2,545
Ajuste años anteriores					(748)
Utilidad Neta					3,729
Diciembre 31 de 1996	<u>5,000</u>	<u>1,575</u>	<u>385,959</u>	<u>(104,468)</u>	<u>15,423</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 1996**

	Sucres en miles
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	19,746
Efectivo pagado a proveedores y otros	(20,181)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(435)</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	621
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>186</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad Neta	3,729
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciación	40,485
Impuesto a la renta	1,059
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS NETOS:	
Cuentas por cobrar	(48,754)
Gastos anticipados	1,997
Cuentas por pagar	1,049
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(435)</u>

Ver notas a los estados financieros



17 ABR. 1997

PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

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 26,16%. El índice proporcional mensual es el resultado de dividir el índice de ajuste anual entre doce.

Partidas no Monetarias

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

El ajustes 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 1996, representan arriendos por cobrar a compañía relacionada.



17 ABR. 1997 6

Nota 3 - Activo Fijo

El movimiento en 1996 fue el siguiente:

	<u>1-01-96</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-96</u>
		(Suces en miles)		
COSTO AJUSTADO:				
Edificio	36,346		9,508	45,854
Mejoras y ampliaciones	241,466		63,168	304,634
Instalaciones	361,286		49,019	410,305
Sub-total	639,098		121,695	760,793
Depreciación acumulada	(414,814)	(40,485)	(73,613)	(528,912)
TOTAL	<u>224,284</u>	<u>(40,485)</u>	<u>48,082</u>	<u>231,881</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 utilidad o pérdidas acumuladas.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas, reexpresión monetaria deudora o para capitalizarse.

Nota 7 - Reexpresión Monetaria

Representa la contrapartida de los ajustes por corrección monetaria. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión.

El efecto de la reexpresión monetaria se registró en las siguientes cuentas:



17 ABR. 1997

	Sucres en miles
Gastos anticipados	174
Activo fijo	48,082
Reservas por revalorización del patrimonio	(90,035)
Utilidades acumuladas	<u>(2,545)</u>
Reexpresión monetaria	<u>(44,324)</u>

Nota 8 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Durante 1996, las siguientes transacciones afectaron resultados:

	Sucres en miles
Ingresos por arrendamiento	68,500
Gastos por servicios contables recibidos	2,500



17 APR 1997