

**PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997  
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	6



24 ABR. 1998

# **CESAR SOBREVILLA CORNEJO**

## **INFORME DEL COMISARIO**

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

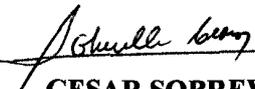
He revisado el estado de situación de Prealfa, Predial Alfaro S.A., al 31 de Diciembre de 1997, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi 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.

Basados 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**

  
**CESAR SOBREVILLA C.  
REG. 22223**

**19 de Febrero de 1998**

**PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.**

**ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	<b><u>Sucres en miles</u></b>
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	
Bancos	75
Cuentas por cobrar (Nota 2)	152,060
Pagos anticipados	5,952
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>158,087</u></b>
<b>ACTIVO FIJO (Nota 3)</b>	<b><u>255,330</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u><u>413,417</u></u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Cuentas por pagar	4,565
Impuestos por pagar	677
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>5,242</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital suscrito (Nota 4)	5,000
Aportes futura capitalización	42,000
Reserva legal (Nota 5)	1,950
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 6)	380,181
Reexpresión monetaria (Nota 7)	(45,624)
Utilidades acumuladas	24,668
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>408,175</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u><u>413,417</u></u></b>

**PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

---

	<b><u>Sucres en miles</u></b>
<b>INGRESOS</b>	
Arrendamientos	<u>75,000</u>
<b>GASTOS:</b>	
Administrativos	26,714
Depreciación	<u>43,980</u>
<b>TOTAL</b>	<u>70,694</u>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	4,306
<b>OTROS EGRESOS (INGRESOS) , Neto</b>	<u>(1,176)</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	5,482
Impuesto a la renta	<u>472</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u><u>5,010</u></u>

**PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Enero 1 de 1997	5,000	42,000	1,575	385,959	(104,468)	15,423
Distribución de utilidades			375			(375)
Efectos de corrección monetaria				98,690	45,624	4,610
Compensación saldo deudor				(104,468)	104,468	
Utilidad neta						5,010
Diciembre 31 de 1997	<u>5,000</u>	<u>42,000</u>	<u>1,950</u>	<u>380,181</u>	<u>45,624</u>	<u>24,668</u>

**PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

---

	<b><u>Sucres en miles</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Efectivo recibido de clientes	35,050
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(25,187)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	9,863
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	
Activo fijo, neto	<u>(9,974)</u>
<b>DISMINUCION NETA DE EFECTIVO</b>	
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	(111)
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>186</u>
	<u>75</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Utilidad neta	5,010
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Depreciación	43,980
Impuesto a la renta	472
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:</b>	
Cuentas por cobrar	(39,950)
Pagos anticipados	(670)
Cuentas por pagar	901
Impuestos por pagar	<u>120</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>9,863</u></b>

**PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

---

**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 en las partidas no monetarias del Estado de Situación.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo no han sido reexpresados.

El índice de actualización para los saldos fue de 29,9%. El índice proporcional mensual es el resultado de dividir el 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 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 1997, representa cuentas por cobrar a compañía relacionada.

### Nota 3 - Activo Fijo

El movimiento en 1997 fue el siguiente:

	<u>1-01-97</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-97</u>
		(Suces en miles)		
<b>COSTO AJUSTADO:</b>				
Edificio	45,854	-	13,711	59,565
Mejoras y ampliaciones	304,634	9,974	92,079	406,687
Instalaciones	410,305	-	122,681	532,986
Sub-total	<u>760,793</u>	<u>9,974</u>	<u>228,471</u>	<u>999,238</u>
Depreciación acumulada	<u>(528,912)</u>	<u>(43,980)</u>	<u>(171,016)</u>	<u>(743,908)</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>231,881</u></u>	<u><u>(34,006)</u></u>	<u><u>57,455</u></u>	<u><u>255,330</u></u>

### Nota 4 - Capital Suscrito

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 operacionales.

### 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 utilizado para absorber pérdidas, reexpresión monetaria deudora o para capitalizarse.

### Nota 7 - Reexpresión Monetaria

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión.

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

	<u>Suces en miles</u>
Pagos anticipados	223
Activo fijo	57,455
Reserva por revalorización del patrimonio	(98,690)
Utilidades acumuladas	(4,610)
Reexpresión monetaria	<u><u>(45,622)</u></u>

**Nota 8 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas**

	<b><u>Sucres</u></b> <b><u>en miles</u></b>
Ingresos por arrendamiento	75,000
Gastos por servicios contables recibidos	3,250

---

24 ABR. 2004

