

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
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

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 1998, 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

23 de Febrero de 1999

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	Sucres en miles
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Cuentas por cobrar (Nota 2)	179,260
Pagos anticipados	7,450
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>186,710</u>
ACTIVO FIJO (Nota 3)	<u>188,434</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>375,144</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Sobregiro bancario	3,801
Cuentas por pagar	1,748
Impuestos por pagar	692
TOTAL PASIVO	<u>6,241</u>
PATRIMONIO	
Capital suscrito (Nota 4)	12,000
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 6)	324,088
Utilidades acumuladas	32,815
TOTAL PATRIMONIO	<u>368,903</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>375,144</u></u>

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	Sucres en miles
INGRESOS	
Arrendamientos	<u>105,000</u>
GASTOS:	
Administrativos	35,839
Depreciación	<u>66,896</u>
TOTAL	<u>102,735</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,265
OTROS EGRESOS (INGRESOS) , Neto	<u>(403)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	2,668
Impuesto a la renta	<u>572</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>2,096</u></u>

PREALFA. PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	<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 1998	5,000	1,950	380,180	(45,624)	24,668
Distribución de utilidades		510			(510)
Aumento de capital	7,000	(2,460)			(4,540)
Efectos de corrección monetaria			174,209	(184,677)	11,101
Utilidad neta					2,096
Transferencia			(230,301)	230,301	
Diciembre 31 de 1998	<u>12,000</u>	<u>-</u>	<u>324,088</u>	<u>-</u>	<u>32,815</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 1998**

	Sucres en miles
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	77,800
Efectivo pagado a proveedores y otros	(39,676)
Efectivo neto proveniente de actividades de operaciòn	<u>38,124</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Aportes de accionistas	(42,000)
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(3,876)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	75
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>(3,801)</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	2,096
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciación	66,896
Impuesto a la renta	572
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:	
Cuentas por cobrar	(27,200)
Pagos anticipados	(1,438)
Cuentas por pagar	(2,817)
Impuestos por pagar	15
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>38,124</u></u>

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde de 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 45%. 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 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 1998, representa cuentas por cobrar a compañía relacionada.

Nota 3 - Activo Fijo

El movimiento en 1998 fue el siguiente:

	<u>1-01-98</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-98</u>
		(Suces en miles)	
COSTO AJUSTADO:			
Edificio	59,565	-	59,565
Mejoras y ampliaciones	406,687	-	406,687
Instalaciones	532,986	-	532,986
Sub-total	999,238	-	999,238
Depreciación acumulada	(743,908)	(66,896)	(810,804)
TOTAL	<u>255,330</u>	<u>(66,896)</u>	<u>188,434</u>

Nota 4 - Capital Suscrito

Está representado por 120,000 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 de operaciones.

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 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 y es transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

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

	<u>Suces</u> <u>en miles</u>
Pagos anticipados	632
Reserva por revalorización del patrimonio	(174,209)
Utilidades acumuladas	(11,101)
Reexpresión monetaria	<u>(184,678)</u>

Nota 8 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Ingresos por arrendamiento	105,000
Gastos por servicios contables recibidos	4,000
