

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

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
E INFORME DEL COMISARIO**

---

INFORME DEL COMISARIO	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6



24 DEC 2000

# CESAR SOBREVILLA CORNEJO

## INFORME DEL COMISARIO

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

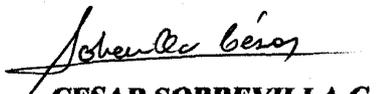
He revisado el balance general de Prealfa, Predial Alfaro S.A., al 31 de Diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad 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 acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

**COMISARIO**

  
**CESAR SOBREVILLA C.**  
**REG. 22223**

Guayaquil, 9 de Febrero del 2000



27 ABR. 2000

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

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

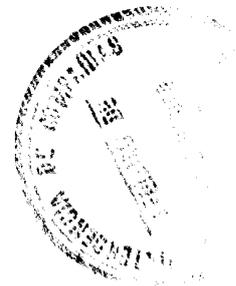
	<b><u>Miles de sucres</u></b>
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	
Bancos	7.904
Cuentas por cobrar (Nota 3)	212.909
Pagos anticipados	8.314
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>229.127</u></b>
<b>ACTIVO FIJO (Nota 4)</b>	<b><u>221.787</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u><u>450.914</u></u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Cuentas por pagar	2.850
Impuestos por pagar	1.566
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>4.416</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital pagado (Nota 6)	12.000
Reserva legal (Nota 7)	210
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 8)	383.524
Utilidades acumuladas	50.764
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>446.498</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u><u>450.914</u></u></b>



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

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<b>Miles de sucres</b>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	77.000
GASTOS:	
Administrativos	26.432
Depreciación	43.475
TOTAL	69.907
UTILIDAD DE OPERACIÓN	7.093
OTROS EGRESOS (INGRESOS) , Neto	5.531
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	1.562
Impuesto a la circulación de capitales	285
Impuesto a la renta	510
TOTAL	795
UTILIDAD NETA	767



27 Dec 1999

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u> (Miles de sucres)	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Enero 1 de 1999	12.000	-	324.088	-	32.815
Distribución de utilidades		210			(210)
Efectos de corrección monetaria			178.126	(118.690)	17.392
Utilidad neta					767
Transferencia (Nota 9)			(118.690)	118.690	
Diciembre 31 de 1999	<u>12.000</u>	<u>210</u>	<u>383.524</u>	<u>-</u>	<u>50.764</u>

Ver notas a los estados financieros

27 ABR. 2000

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<b>Miles de sucres</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:</b>	
Efectivo recibido de clientes	43.351
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(31.646)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>11.705</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Sobregiro bancario	<u>(3.801)</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>7.904</b>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>0</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>7.904</u></u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:</b>	
Utilidad neta	767
Ajustes por:	
Depreciación	43.475
Impuesto a la renta	<u>510</u>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>	<b>44.752</b>
Aumento en cuentas por cobrar	<u>(33.649)</u>
Aumento en gastos anticipados	<u>(864)</u>
Aumento en cuentas por pagar	1.102
Aumento en impuestos por pagar	<u>364</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<u><u>11.705</u></u>

Ver notas a los estados financieros

5

27 APR 2000

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

---

**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.

La compañía mantiene sus registros contables en sucres, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

**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 - Corrección Monetaria de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando como porcentaje de ajuste la variación porcentual que registra el índice Nacional de Precios al Consumidor, entre noviembre del año anterior y noviembre del año en curso.

El porcentaje de ajuste anual fue del 53% (4,41% mensual) y se aplica a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio, considerando el mes siguiente a la fecha de origen de tales partidas.

El ajuste a los activos y pasivos no monetarios y a las utilidades o pérdidas acumuladas se registra como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como débito o crédito la cuenta Reexpresión Monetaria.

Las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas son ajustadas con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a Reexpresión Monetaria.

27 ABR. 2000

### Nota 3 - Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre de 1999, representa cuentas por cobrar a compañía relacionada.

### Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento en 1999 fue el siguiente:

	<u>1-01-99</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-99</u>
		(Miles de sucres)		
<b>COSTO AJUSTADO:</b>				
Edificio	486.253	-	247.114	713.367
Instalaciones	532.986	-	162.756	695.742
Sub-total	999.239	-	409.870	1.409.109
Depreciación acumulada	(810.805)	(43.475)	(333.042)	(1.187.322)
<b>TOTAL</b>	<u>188.434</u>	<u>(43.475)</u>	<u>76.828</u>	<u>221.787</u>

### Nota 5 - Impuesto a la Renta

Para el año 1999, la Ley de Régimen Tributario Interno estableció dos ejercicios impositivos, el primero desde el 1 de Enero al 30 de Abril de 1999 y el segundo desde el 1 de Mayo al 31 de Diciembre, el cual esta gravado con la tarifa del 15% de Impuesto a la Renta.

Durante estos períodos coexiste, el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales (ICC), considerado gasto después de determinar la participación del 15% de utilidades para los trabajadores. El 1% ICC grava todas las transacciones monetarias efectuadas a través de las instituciones del sistema financiero nacional.

A partir del año 2000, fueron reformadas ciertas disposiciones tributarias, que establecieron la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta para el año 2000 y reducción del ICC al 0.80%.

### Nota 6 - Capital Pagado

Está representado por 120,000 acciones ordinarias de S/. 100 de valor nominal unitario.

### Nota 7 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de 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.



27 ABR. 2000

#### Nota 8 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los ajustes por inflación a las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizado para capitalizarse, compensar el saldo deudor de reexpresión monetaria o para absorber pérdidas.

#### Nota 9 - Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de aplicar la corrección monetaria a los activos y pasivos no monetarios y al patrimonio.

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

	<u>Miles de sucres</u>
Activo fijo	76.828
Reserva por revalorización del patrimonio	(178.126)
Utilidades acumuladas	(17.392)
Reexpresión monetaria	<u>(118.690)</u>

Para cumplir con disposiciones legales la compañía transfirió el saldo deudor al 31 de diciembre de 1999 a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

#### Nota 10 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

	<u>Miles de sucres</u>
Ingresos por arrendamiento	77.000
Gastos por servicios contables recibidos	5.000

#### Nota 11 - Eventos Posteriores

A partir del 10 de Enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/.25,000 por 1US\$.

El Gobierno también ha emitido la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, con la cual espera estabilizar el mercado cambiario del País, bajar las tasas de interés, disminuir la inflación y crear un ambiente propicio para reactivar la economía nacional.

