

PREALFA. PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
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 MARZO 2001



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 del 2000, 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.

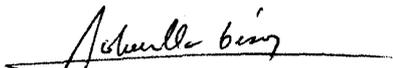
Una revisión se limita principalmente a indagaciones con personal de la compañía y la aplicación de procedimientos de revisión analítica sobre la información financiera, por lo que proporciona menos seguridad que una auditoría.

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 conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

COMISARIO



**CESAR SOBREVILLA C.
REG. 22223**

24 MAR 2001



Guayaquil, 16 de Abril del 2001

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	<u>Dólares</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Bancos	1,221
Inversiones temporales (Nota 3)	64,000
Cuentas por cobrar (Nota 4)	25,676
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>90,897</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	<u>16,189</u>
TOTAL ACTIVO	<u>107,086</u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar (Nota 6)	67,369
Impuestos por pagar	771
TOTAL PASIVO	<u>68,140</u>
PATRIMONIO	
Capital pagado (Nota 8)	800
Reserva de capital	32,842
Utilidades acumuladas	5,304
TOTAL PATRIMONIO	<u>38,946</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>107,086</u>

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	<u>17,800</u>
GASTOS:	
Administrativos	5,987
Depreciación	4,415
TOTAL	<u>10,402</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	7,198
OTROS EGRESOS (INGRESOS) , Neto	
Intereses ganados	(2,987)
Resultado por exposición a la inflación	8,770
Impuesto a la circulación de capitales	610
Otros	8
TOTAL	<u>6,419</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	779
Impuesto a la renta	<u>195</u>
UTILIDAD NETA	<u>584</u>

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Enero 1 del 2000, ajustado	480	8	-	15,339	-	2,032
Distribución de utilidades		4				(4)
Aumento de capital	320	(12)	(308)			
Ajuste corrección monetaria				1,568		
Efectos de NEC No. 17 (Nota 9)				12,741	3,502	2,692
Transferencia			33,150	(29,648)	(3,502)	
Utilidad neta						584
Diciembre 31 del 2000	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>32,842</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,304</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 DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	2,828
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(2,803)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>225</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Anticipo recibido promesa compra venta de inmueble	<u>67,112</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	67,337
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	405
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>67,742</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Utilidad neta	584
Ajustes por:	
Depreciación	4,415
Impuesto a la renta	195
Resultado por exposición a la inflación	<u>8,770</u>
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	13,964
Aumento en cuentas por cobrar	<u>(14,772)</u>
Disminución en gastos anticipados	426
Aumento en cuentas por pagar	111
Aumento en impuestos por pagar	<u>496</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>225</u>

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

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 dólares de los Estados Unidos de América 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.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) con la cual los estados financieros al 31 de Marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de Suces a dólares, moneda de curso legal adoptada en el Ecuador a partir del 10 de enero del 2000.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición en dólares o convertidos a dólares, el cual se deprecia 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.

Reserva de Capital

Incluye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre del 2000.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Nota 2 - Conversión de los Estados Financieros de Suces a Dólares

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Nota 2 - Conversión de los Estados Financieros de Suces a Dólares (Cont.)

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

* Corrección Monetaria

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

* Índice Especial de Corrección de Brecha

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/.19.525,89 por dólar.

Nota 3 - Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre del 2000, representa depósito a plazo en el Banco del Pichincha con vencimiento en enero del 2001 e interés del 8%.

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

Compañías relacionadas
Ecuaquímica C.A.
Crédito tributario
TOTAL

Dólares

25,625

51

25,676

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento en el 2000 fue el siguiente:

	<u>1-01-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Aplicación NEC No. 17 (Dólares)</u>	<u>Ajuste Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-00</u>
Edificio	28,534	-	30,039	-	58,573
Instalaciones	27,830	-	21,561	-	49,391
Sub-total	56,364	-	51,600	-	107,964
Depreciación acumulada	(47,493)	(4,415)	(41,435)	1,568	(91,775)
TOTAL	<u>8,871</u>	<u>(4,415)</u>	<u>10,165</u>	<u>1,568</u>	<u>16,189</u>

En Noviembre del 2000 la Compañía celebró un contrato de promesa de compra-venta del inmueble de su propiedad con Panda Export Import S. A.

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>Dólares</u>
Panda Export Import S.A. (1)	67,113
Otras	256
TOTAL	<u>67,369</u>

(1) Anticipo recibido por promesa de compra-venta del Inmueble de la Compañía.

Nota 7 - Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2000, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Nota 8 - Capital Pagado

Está representado por 8,000 acciones ordinarias de \$ 0,10 de valor nominal unitario.

La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de Junio del 2000, decidió elevar el capital social en \$320, mediante la capitalización de reservas legal y por revalorización del patrimonio, el 8 de Diciembre del 2000 se inscribió la escritura en el Registro Mercantil.

Nota 9 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	<u>Resultado por Exposición a la Inflación</u>	<u>Reexpresión monetaria (Dólares)</u>	<u>Total</u>
Activos fijos, neto (nota 5)	2,414	7,751	10,165
Reserva por revalorización	(9,860)	(2,881)	(12,741)
Utilidades acumuladas	(489)	(2,203)	(2,692)
Reexpresión monetaria	(835)	835.00	-
TOTAL	<u>(8,770)</u>	<u>3,502</u>	<u>(5,268)</u>

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

Nota 10 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

	<u>Dólares</u>
Ingresos por arrendamientos	17,600
Gastos por servicios contables recibidos	250