

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
E INFORME DEL COMISARIO**

INFORME DEL COMISARIO	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los estados financieros	6

25 ABR 2002



CESAR SOBREVILLA CORNEJO

INFORME DEL COMISARIO

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

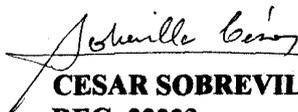
He revisado los balances generales de **Prealfa, Predial Alfaro S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia 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.

COMISARIO


CESAR SOBREVILLA C.
REG. 22223



125 ABR 2002

Guayaquil, 21 de Febrero del 2002

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Bancos	2,457	1,221
Inversiones temporales (Nota 3)	-	64,000
Cuentas por cobrar (Nota 4)	173,306	25,676
Gastos anticipados	282	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>176,045</u>	<u>90,897</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	<u>265,594</u>	<u>16,189</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>441,639</u></u>	<u><u>107,086</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	138,638	67,369
Impuestos por pagar	82	771
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>138,720</u>	<u>68,140</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 7)	800	800
Reserva legal (Nota 8)	60	-
Reserva de capital (Nota 9)	32,842	32,842
Reserva por valuación (Nota 10)	263,811	-
Utilidades acumuladas	5,406	5,304
TOTAL PATRIMONIO	<u>302,919</u>	<u>38,946</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>441,639</u></u>	<u><u>107,086</u></u>

25 ABR 2002



PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	-	17,600
GASTOS:		
Administrativos	4,879	5,987
Depreciación	14,406	4,415
TOTAL	<u>19,285</u>	<u>10,402</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	(19,285)	7,198
OTROS EGRESOS (INGRESOS) , Neto		
Intereses ganados	(19,798)	(2,967)
Resultado por exposición a la inflación	-	8,770
Impuesto a la circulación de capitales	-	610
Otros	295	6
TOTAL	<u>(19,503)</u>	<u>6,419</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	218	779
Impuesto a la renta	56	195
UTILIDAD NETA	<u>162</u>	<u>584</u>

25 ABR. 2002



PREALFA, PREDIAL ALFARO S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	Capital	Reservas		Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Acumuladas	
	Pagado	Legal	De Capital				Por Valuación (Dólares)
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 11)					12,741	3,502	2,692
Transferencia			33,150		(29,648)	(3,502)	
Utilidad neta							584
Diciembre 31 del 2000	800	-	32,842	-	-	-	5,304
Distribución de utilidades		60					(60)
Valuación de edificio				263,811			
Utilidad neta							162
Diciembre 31 del 2001	800	60	32,842	263,811	-	-	5,406

25 ABR. 2002



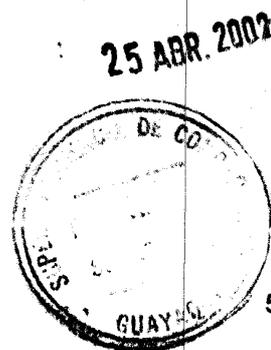
Ver notas a los estados financieros

PREALFA, PREDIAL ALFARO S..A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	(147,630)	2,828
Efectivo pagado a proveedores y otros	13,903	(5,124)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(133,727)</u>	<u>(2,296)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Anticipo recibido promesa compra venta de inmueble	<u>70,963</u>	<u>67,112</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	(62,764)	64,816
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>65,221</u>	<u>405</u>
	<u>2,457</u>	<u>65,221</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	162	584
Ajustes por:		
Depreciación	14,406	4,415
Impuesto a la renta	56	195
Resultado por exposición a la inflación	-	8,770
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:		
	14,624	13,964
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(147,630)	(17,293)
Gastos anticipados	(282)	426
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	306	111
Impuestos por pagar	(745)	496
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(133,727)</u>	<u>(2,296)</u>

Ver notas a los estados financieros



PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

Nota 1 - Operaciones

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.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

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.

Conversión de los Estados Financieros 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.

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 **25 ABR 2001** en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

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. Luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/.19.525,89 por dólar.



Nota 2 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición, 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.

El gasto de depreciación por el efecto del ajuste de la NEC 17, fue registrado a partir de Abril del 2000.

Reconocimiento de Ingresos

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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%.

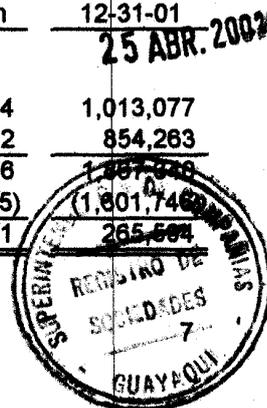
Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Compañía relacionada		
Ecuaquímica C.A.	172,625	25,625
Crédito tributario	681	51
TOTAL	<u>173,306</u>	<u>25,676</u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2001 y 2000 fue el siguiente:

	<u>1-01-01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Valuación</u>	<u>12-31-01</u>
	(Dólares)			
Edificio	58,573	-	954,504	1,013,077
Instalaciones	49,391	-	804,872	854,283
Sub-total	107,964	-	1,759,376	1,867,360
Depreciación acumulada	(91,775)	(14,406)	(1,495,565)	(1,601,746)
TOTAL	<u>16,189</u>	<u>(14,406)</u>	<u>263,811</u>	<u>265,614</u>



Nota 5 - Activo Fijo (Cont.)

	1-01-00	Adiciones	Aplicación NEC No. 17 (Dólares)	Ajuste Corrección Monetaria	12-31-00
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	8,871	(4,415)	10,165	1,568	16,189

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

	2,001	2,000
	(Dólares)	
Panda Export Import S.A. (1)	138,075	67,113
Compañía relacionada		
Agencias y Servicios Contables S. A.	278	-
Otras	285	256
TOTAL	138,638	67,369

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

Nota 7 - 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 8 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.



Nota 9 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 10 - Reserva por Valuación

Registra el avalúo de inmuebles efectuado por peritos independientes.

Nota 11 - 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 12 - Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2001, 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 13 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Ingresos por arrendamientos	-	17,600
Gastos por servicios contables recibidos	250	

