

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
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

15 ABR. 2003



CESAR SOBREVILLA CORNEJO

INFORME DEL COMISARIO

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

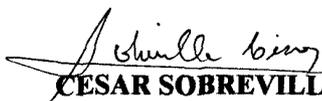
He revisado los balances generales de **Prealfa, Predial Alfaro S.A.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia 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

Guayaquil, 25 de Febrero del 2003



12 5 ABR. 2003

PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Bancos	2,266	2,457
Cuentas por cobrar (Nota 3)	262,808	173,306
Gastos anticipados	-	282
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>265,074</u>	<u>176,045</u>
ACTIVO FIJO (Nota 4)	<u>251,187</u>	<u>265,594</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>516,261</u></u>	<u><u>441,639</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 5)	208,949	138,638
Impuestos por pagar	641	82
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>209,590</u>	<u>138,720</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 6)	800	800
Reserva legal (Nota 7)	80	60
Reserva de capital (Nota 8)	32,842	32,842
Reserva por valuación (Nota 9)	263,811	263,811
Utilidades acumuladas	9,138	5,406
TOTAL PATRIMONIO	<u>306,671</u>	<u>302,919</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>516,261</u></u>	<u><u>441,639</u></u>

Ver notas a los estados financieros

15 ABR. 2003



PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
OTROS EGRESOS (INGRESOS) , Neto		
Intereses ganados	(26,076)	(19,798)
Otros	918	295
TOTAL	<u>(25,158)</u>	<u>(19,503)</u>
GASTOS:		
Administrativos	5,694	4,879
Depreciación	14,406	14,406
TOTAL	<u>20,100</u>	<u>19,285</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	5,058	218
Impuesto a la renta	<u>1,306</u>	<u>56</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>3,752</u></u>	<u><u>162</u></u>

Ver notas a los estados financieros

15 ABR 2003



PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	Capital Pagado	Legal	Reservas De Capital (Dólares)	Por Valuación	Utilidades Acumuladas
Enero 1 del 2001	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
Distribución de utilidades		20			(20)
Utilidad neta					3,752
Diciembre 31 del 2002	800	80	32,842	263,811	9,138

Ver notas a los estados financieros

15 ABR 2003



PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	(89,502)	(147,630)
Efectivo pagado a proveedores y otros	18,347	13,903
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(71,155)</u>	<u>(133,727)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Anticipo recibido promesa compra venta de inmueble	<u>70,963</u>	<u>70,963</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(192)	(62,764)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	2,457	65,221
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>2,265</u>	<u>2,457</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	3,752	162
Ajustes por:		
Depreciación	14,406	14,406
Impuesto a la renta	<u>1,306</u>	<u>56</u>
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	19,464	14,624
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(89,502)	(147,630)
Gastos anticipados	282	(282)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(652)	306
Impuestos por pagar	(747)	(745)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(71,155)</u>	<u>(133,727)</u>

Ver notas a los estados financieros

15 ABR. 2003



PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

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.

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.

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 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Compañía relacionada		
Ecuaquímica C.A.	261,411	172,625
Crédito tributario	1,397	681
TOTAL	<u>262,808</u>	<u>173,306</u>

15 ABR. 2003



Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	1-01-02	Adiciones	Otros	12-31-02
	(Dólares)			
Edificio	1,013,077	-	-	1,013,077
Instalaciones	854,263	-	-	854,263
Sub-total	1,867,340	-	-	1,867,340
Depreciación acumulada	(1,601,746)	(14,406)	(1)	(1,616,153)
TOTAL	265,594	(14,406)	(1)	251,187

	1-01-01	Adiciones	Valuación	12-31-01
	(Dólares)			
Edificio	58,573	-	954,504	1,013,077
Instalaciones	49,391	-	804,872	854,263
Sub-total	107,964	-	1,759,376	1,867,340
Depreciación acumulada	(91,775)	(14,406)	(1,495,565)	(1,601,746)
TOTAL	16,189	(14,406)	263,811	265,594

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 5 - Cuentas por Pagar

	2,002	2,001
	(Dólares)	
Panda Export Import S.A. (1)	208,635	138,075
Compañía relacionada		
Agencias y Servicios Contables S. A.	-	278
Otras	314	285
TOTAL	208,949	138,638

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

Nota 6 - Capital Pagado

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



15 ABR. 2003

Nota 7 - 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 8 - 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 9 - Reserva por Valuación

Registra el avalúo de inmuebles efectuado por peritos independientes.

Nota 10 - Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2002, 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 11 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Gastos por servicios contables recibidos	500	250



ABR. 2003