

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

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
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

# **CESAR SOBREVILLA CORNEJO**

## **INFORME DEL COMISARIO**

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

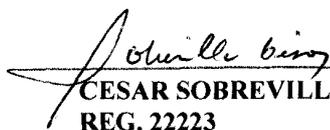
He revisado los balances generales de **Prealfa, Predial Alfaro S.A.**, al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia 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 CORNEJO**  
**REG. 22223**

**Guayaquil, 12 de Febrero del 2004**



PREALFA, PREDIAL ALFARO S. A.

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Bancos	15,885	2,266
Cuentas por cobrar (Nota 3)	339,215	262,808
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	355,100	265,074
ACTIVO FIJO (Nota 4)	236,781	251,187
TOTAL ACTIVOS	<u>591,881</u>	<u>516,261</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 5)	280,328	208,949
Impuestos por pagar (Nota 6)	616	641
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>280,944</u>	<u>209,590</u>
PATRIMONIO		
Capital social (Nota 7)	800	800
Reserva legal (Nota 8)	460	80
Reserva de capital (Nota 9)	32,842	32,842
Reserva por valuación (Nota 10)	263,811	263,811
Utilidades acumuladas	13,024	9,138
TOTAL PATRIMONIO	<u>310,937</u>	<u>306,671</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>591,881</u>	<u>516,261</u>

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

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
INGRESOS:		
Intereses ganados	<u>27,134</u>	<u>26,076</u>
GASTOS:		
Administrativos	5,795	5,694
Depreciación	14,406	14,406
Financieros	1,213	751
Otros	24	167
TOTAL	<u>21,438</u>	<u>21,018</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	5,696	5,058
Impuesto a la renta	<u>1,430</u>	<u>1,306</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>4,266</u></u>	<u><u>3,752</u></u>

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital	Reservas		Utilidades	
	Social	Legal	De Capital	Por Valuación	Acumuladas
Enero 1 del 2002	800	60	32,842	263,811	5,406
Distribución de utilidades		20			(20)
Utilidad neta					3,752
Diciembre 31 del 2002	<u>800</u>	<u>80</u>	<u>32,842</u>	<u>263,811</u>	<u>9,138</u>
Distribución de utilidades		380			(380)
Utilidad neta					4,266
Diciembre 31 del 2003	<u>800</u>	<u>460</u>	<u>32,842</u>	<u>263,811</u>	<u>13,024</u>

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	4,266	3,752
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado por actividades de operación		
Depreciación	14,406	14,406
	<u>18,672</u>	<u>18,158</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(76,407)	(89,502)
Gastos anticipados	-	282
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	416	(652)
Impuestos por pagar	(25)	560
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(57,344)</u>	<u>(71,154)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Anticipo recibido promesa compra venta de inmueble	<u>70,963</u>	<u>70,963</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	13,619	(191)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>2,266</u>	<u>2,457</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>15,885</u>	<u>2,266</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**Nota 1 - Operaciones**

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1979 y su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

**Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

**Activo Fijo**

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 2% para edificios y 2.5% para instalaciones.

**Reconocimiento de Ingresos**

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

**Impuesto a la Renta**

El impuesto a la Renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

**Nota 3 - Cuentas por Cobrar**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Compañía relacionada		
Ecuquímica	336,181	261,411
Impuesto al Valor Agregado	2,247	1,397
Panda Export Import S. A.	787	-
<b>TOTAL</b>	<u><u>339,215</u></u>	<u><u>262,808</u></u>

• **Nota 4 - Activo Fijo**

El movimiento durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	1-01-03	Adiciones	12-31-03
Edificio	1,013,077	-	1,013,077
Instalaciones	854,263	-	854,263
Sub-total	1,867,340	-	1,867,340
Depreciación acumulada	(1,616,153)	(14,406)	(1,630,559)
<b>TOTAL</b>	<b>251,187</b>	<b>(14,406)</b>	<b>236,781</b>

	1-01-02	Adiciones	12-31-02
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)	(14,407)	(1,616,153)
<b>TOTAL</b>	<b>265,594</b>	<b>(14,407)</b>	<b>251,187</b>

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**

	2,003	2,002
Panda Export Import S.A. (1)	280,000	208,635
Otras	328	314
<b>TOTAL</b>	<b>280,328</b>	<b>208,949</b>

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

**Nota 6 - Impuestos por Pagar**

	2,003	2,002
Impuesto a la renta	266	579
Retenciones en la fuente por pagar		
Impuesto a la renta	140	22
Impuesto al valor agregado	210	40
<b>TOTAL</b>	<b>616</b>	<b>641</b>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	2,003	2,002
Saldo al inicio del año	579	29
Pago	(579)	(29)
Retenciones de terceros	(1,164)	(727)
Impuesto a la renta causado	1,430	1,306
<b>Saldo al final del año</b>	<b>266</b>	<b>579</b>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas, la tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas.

• **Nota 7 - Capital Social**

Al 31 de Diciembre del 2003, está representado por 8,000 acciones ordinarias de \$ 0,10 de valor nominal unitario.

**Nota 8 - Reserva Legal**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Nota 9 - Reserva de Capital**

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Nota 10 - Reserva por Valuación**

Registra el avalúo de inmuebles efectuado por peritos independientes.

**Nota 11 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Gastos por servicios contables recibidos	500	500

---