

19214

INMOBILIARIA ALCOR S.A.

Mayo 05 del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.-

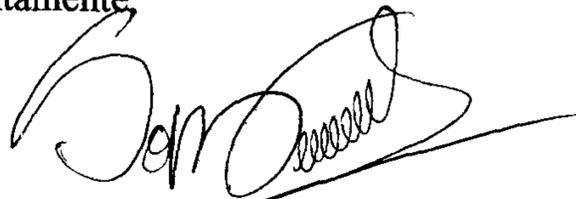
Estimado Señores:

Dando cumplimiento a las disposiciones legales pertinente ante la Superintendencia de Compañía sírvase recibir formalmente la entrega de la siguiente documentación:

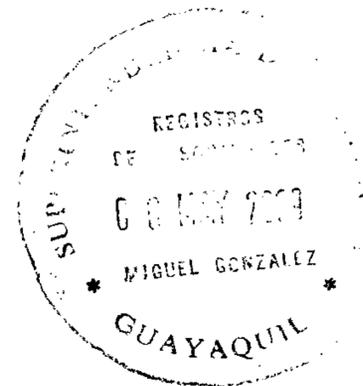
- ✓ Informe de Auditoría Externa Independiente Año terminado al 31 Diciembre 1997.

Agradezco de antemano la atención oportuna brindada a la presente.

Atentamente,



CPA Solange A. Benalcazar
Contador General



INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1997

Contenido

Informe del Auditor Externo Independiente.....	1
Estados Financieros Auditados	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



Econ. Rómulo Cazar Erazo

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ALCOR S. A.

1. He auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ALCOR S. A.** al 31 de Diciembre del 1997 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. La auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. Como se indica en la nota 1, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.
4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALCOR S. A.** al 31 de Diciembre de 1997, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 03-G-IJ-0006798 del 30 de Octubre del 2003 y No. 06-G-IJ-0006614 del 19 de Septiembre del 2006, declara la inactividad y disolución de **INMOBILIARIA ALCOR S.A.** por incumplimiento en la entrega de informes financieros. Posteriormente, habiéndose cumplido con la entrega de la documentación requerida, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 07-G-IJ-0000099 del 5 de Enero del 2007, notifica a la Administración de **INMOBILIARIA ALCOR S.A.** que ha dejado sin efecto los causales que motivaron las declaratorias de inactividad y disolución.

Atentamente,


Econ. Rómulo Cazar Erazo
SC-RNAE No.142; CPA No. 16818



Guayaquil, Abril 27, 2009

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Balance General

**31 de Diciembre
1997**
(En Suces)

Activos

Activos corrientes:

Caja y bancos	1,169,587
Cuentas por cobrar (Nota 3)	849,003,277
Total activos corrientes	<u>850,172,864</u>

Inversiones permanentes (Nota 4) 5,556,657,380

Activos fijos, neto 214,758,310

Total activos 6,621,588,554

Patrimonio de los accionistas

Patrimonio de los accionistas:

Acciones pagadas (Nota 5)	2,750,000
Aportes para futuras capitalizaciones	4,358,927
Reserva legal y facultativa	497,176,019
Reserva por revalorización del patrimonio	5,467,133,416
Utilidad del ejercicio	650,170,192
Total patrimonio de los accionistas	<u>6,621,588,554</u>

Total pasivos y patrimonio de los accionistas 6,621,588,554



Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estado de Resultados

**Año Terminado el 31
de Diciembre
1997**

(En Suces)

Ingresos

Otros ingresos, dividendos recibidos *(Nota 6)*
Otros
Total de ingresos

678,305,504

262,870

678,568,374

Gastos de operación:

Administrativos
Depreciaciones
Total de costo y gastos

27,083,372

1,314,810

28,398,182

Utilidad neta

650,170,192



Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Acciones Pagadas	Aporte Para Futura Capitalizac.	Reserva Legal y Facultativa	Reserva por revalorización del patrimonio	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
	<i>(En Suces)</i>					
Saldos a Diciembre 31, 1996	2,750,000	3,355,601	370,795,295	4,176,450,346	1,263,807,245	5,817,158,487
Apropiaciones	-	-	126,380,724	-	(126,380,724)	-
Incremento por revalorizac.	-	1,003,326	-	1,290,683,070	-	1,291,686,396
Retiros	-	-	-	-	(1,137,426,521)	(1,137,426,521)
Utilidad neta, 1997	-	-	-	-	650,170,192	650,170,192
Saldos a Diciembre 31, 1997	<u>2,750,000</u>	<u>4,358,927</u>	<u>497,176,019</u>	<u>5,467,133,416</u>	<u>650,170,192</u>	<u>6,621,588,554</u>

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

**Año Terminado el
31 de Diciembre
1997**
(En Suces)

Actividades de operación:

Utilidad neta	650,170,192
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	1,314,810
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Disminución en cuentas por cobrar	646,386,500
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,297,871,502</u>

Actividades de inversión:

Adquisición de activos fijos	<u>(159,707,900)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(159,707,900)</u>

Actividades de financiamiento:

Apropiación para reservas	126,380,724
Pago de dividendos accionistas	<u>(1,263,807,245)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(1,137,426,521)</u>

Aumento neto de Caja y bancos	737,081
Caja y bancos al principio del año	432,506
Caja y bancos al final del año	<u><u>1,169,587</u></u>



Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 1997

1. Actividad de la Compañía

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 06 de noviembre de 1980. Su principal actividad es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, así como invertir en acciones de sociedades.

2. Políticas Contables Significativas

Prácticas Contables Ecuatorianas

La Compañía mantiene sus registros contables en Sucres (S/.) de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Estos principios contemplan que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos, costo y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Sistema de Corrección Monetaria.- De acuerdo con el Decreto Ejecutivo No. 2411 de diciembre de 1994 (Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno) con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la Compañía revaloriza las cuentas no monetarias del balance general al 31 de diciembre, en base a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que para 1997 fue del 29,90%.

Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- Inversiones en acciones.
- Activos fijos.
- Patrimonio de los accionistas, excepto reexpresión monetaria.

El resultado neto de la revalorización fue registrado en la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio. Esta cuenta es presentada en el patrimonio de los accionistas.

Inversiones permanentes

Las inversiones en acciones de sociedades se muestran al costo histórico más los incrementos de la revalorización y corrección monetaria, el cual puede exceder los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones pero no excede al valor de mercado de las acciones.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición, más los aumentos derivados de la revalorización y corrección monetaria de activos, en base del índice de inflación, de acuerdo a las normas establecidas en el Reglamento de Corrección Monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados con cargo a los resultados de cada período contable, de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

Activos Fijos

(continuación)

<u>Activos depreciables</u>	<u>%</u>
• Edificios	10%
• Vehículos	20%

Aportes para futuras capitalizaciones

Representan aportaciones en efectivo efectuadas por el accionista y aceptadas por el gerente general de la Compañía. Según la legislación societaria, es potestad de la junta de accionistas de la Compañía resolver capitalizar o devolver dichos aportes para futuras capitalizaciones. En el caso de que se resuelva devolver esos valores, los mismos deberán ser registrados en el rubro de pasivos en el balance general.

Reserva legal

De acuerdo a la legislación societaria vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la junta general de accionistas.

Reserva por revalorización del patrimonio.- Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de los accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta de resultados acumulados. El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado luego de compensa pérdidas acumuladas, libre de impuesto a la renta.

Moneda extranjera.- En 1997, las diferencias en cambios originadas por la realización de activos y pasivos fueron registradas en los resultados del ejercicio y aquellas provenientes del ajuste de los activos y pasivos aplicando el tipo de cambio a la fecha del balance fueron registradas en los resultados del período en que se devengaron.

Resultados acumulados.- Los resultados acumulados al inicio del período fueron revalorizados mediante la aplicación del sistema de corrección monetaria.

Registro de los Ingresos y Gastos

Otros Ingresos corresponden principalmente a dividendos recibidos de sociedades en las que se mantiene inversiones en su capital social. Los gastos de administración son registrados en el período en que los servicios son recibidos.

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



INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	<u>1997</u> (En Suces)
Accionistas	<u>849,003,276.</u> <u>849,003,276.</u>

Accionistas, representa el saldo por cobrar originado por concepto de dividendos pendientes de liquidar y otros cargos menores.

4. Inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 1997, las inversiones permanentes representan acciones en sociedades, como sigue:

	<u>1997</u> (En Suces)
Corporación Ecuatoriana de Televisión S. A.	<u>4,878,581,156.</u>
Editores Nacionales S. A. (ENSA)	<u>675,824,026.</u>
Inversiones Nacionales C. A.	<u>2,252,198.</u>
	<u>5,556,657,380.</u>

El incremento del patrimonio por la reexpresión monetaria de las inversiones permanentes asciende a S/. 1,279,015,055 en el año 1997.

5. Acciones pagadas

Al 31 de Diciembre de 1997, el capital pagado está representado por 2.750 acciones comunes con un valor nominal unitario de S/.1,000.00.

6. Tipo de cambio

El tipo de cambio del mercado libre vigente al 31 de diciembre de 1997 utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fue de S/. 4,450.00 por cada US dólar.

7. Situación fiscal

- **Determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta:** Al 31 de diciembre de 1997 la Compañía ha recibido dividendos de S/. 678,305,504, los que según la legislación ecuatoriana se consideran ingresos exentos. Adicionalmente a ello, al 31 de diciembre de 1997, no existen Gastos no deducibles para ser considerados en la conciliación tributaria.
- **Revisión tributaria:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:
 - En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

- En seis años, a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y,
- En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de 1997, de acuerdo con lo indicado en el literal i) anterior, ha prescrito para ese período.

- **Amortización de pérdidas operativas**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada período, el 25% de las utilidades obtenidas.

8. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 1997 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

