

19214

INMOBILIARIA ALCOR S.A.

Mayo 05 del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
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 Auditoria Externa Independiente Año terminado al 31 Diciembre 1999.

Agradezco de antemano la atención oportuna brindada a la presente.

Atentamente,



CPA Solange A. Benalcazar
Contador General



19214

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 1999 y 1998

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



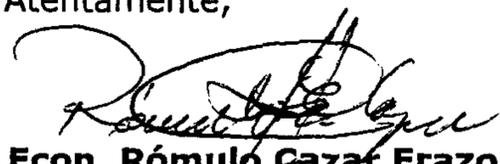
Econ. Rómulo Cazar Erazo

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ALCOR S. A.

1. He auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA ALCOR S. A.** al 31 de Diciembre del 1999 y 1998 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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. 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 del 1999 y 1998, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
4. 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 las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador. Durante 1999, la economía ecuatoriana fue afectada por inestabilidad política, iliquidez del sistema financiero nacional, intervención del Estado en algunas instituciones financieras y congelamiento de depósitos y captaciones en bancos. Todos estos eventos provocaron una devaluación acelerada del Sucre (S/.) con respecto del Dólar americano (US\$). Adicionalmente, a inicios del año 2000, el Gobierno Nacional resolvió adoptar el modelo económico denominado "Dolarización", fijando el tipo de cambio en S/.25.000,00 por cada US\$ 1,00 además de empezar a desarrollar el marco legal necesario para este propósito. A la fecha de este informe, no es posible establecer los efectos de esta decisión en la economía nacional y en la situación financiera y resultados de las operaciones de la Compañía, por lo que los estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia.
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 documentación. 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	
	1999	1998
	<i>(En Suces)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	4,089,177	1,905,670
Cuentas por cobrar (Nota 3)	169,916,202	863,717,265
Total activos corrientes	<u>174,005,379</u>	<u>865,622,935</u>
Inversiones permanentes (Nota 4)	12,327,444,399	8,057,153,201
Activos fijos, neto	327,896,222	262,607,753
Total activos	<u>12,829,346,000</u>	<u>9,185,383,889</u>
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar Accionistas	-	585,153,173
Total pasivos corrientes	-	<u>585,153,173</u>
Patrimonio de los accionistas:		
Acciones pagadas (Nota 5)	5,000,000	5,000,000
Aportes para futuras capitalizaciones	3,014,778	1,970,444
Reserva legal y facultativa	562,193,038	562,193,038
Reserva por revalorización del patrimonio	12,413,899,065	8,048,516,677
Utilidades retenidas	-	(17,449,443)
Pérdida del ejercicio	(154,760,881)	-
Total patrimonio de los accionistas	<u>12,829,346,000</u>	<u>8,600,230,716</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>12,829,346,000</u>	<u>9,185,383,889</u>



Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estado de Resultados

	Año Terminado el 31 de Diciembre	
	1999	1998
	<i>(En Suces)</i>	
Ingresos		
Otros ingresos, dividendos recibidos <i>(Nota 6)</i>	-	40,726,443
Otros	239,793	544,960
Total de ingresos	<u>239,793</u>	<u>41,271,403</u>
Gastos de operación:		
Administrativos	106,196,167	25,071,331
Financieros	508,010	-
Depreciaciones	48,296,497	33,649,515
Total de costo y gastos	<u>155,000,674</u>	<u>58,720,846</u>
Pérdida neta	<u>(154,760,881)</u>	<u>(17,449,443)</u>



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
	(En Suces)					
Saldos a Diciembre 31, 1997	2,750,000	4,358,927	497,176,019	5,467,133,416	650,170,192	6,621,588,554
Emisión de acciones	2,250,000	(2,250,000)	-	-	-	-
Incremento por revalorizac.	-	611,517	-	2,581,383,261	-	2,581,994,778
Apropiaciones	-	-	65,017,019	-	(65,017,019)	-
Retiros	-	(750,000)	-	-	(585,153,173)	(585,903,173)
Pérdida neta, 1998	-	-	-	-	(17,449,443)	(17,449,443)
Saldos a Diciembre 31, 1998	5,000,000	1,970,444	562,193,038	8,048,516,677	(17,449,443)	8,600,230,716
Incremento por revalorizac.	-	1,044,334	-	4,382,831,831	-	4,383,876,165
Compensación	-	-	-	(17,449,443)	17,449,443	-
Pérdida neta, 1999	-	-	-	-	(154,760,881)	(154,760,881)
Saldos a Diciembre 31, 1999	5,000,000	3,014,778	562,193,038	12,413,899,065	(154,760,881)	12,829,346,000

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

	Año Terminado el 31 de Diciembre	
	1999	1998
	<i>(En Suces)</i>	
Actividades de operación:		
Pérdida neta	(154,760,881)	(17,449,443)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	48,296,497	33,649,515
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	693,801,064	(14,713,989)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(585,153,173)	585,153,173
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>2,183,507</u>	<u>586,639,256</u>
Actividades de financiamiento:		
Retiro de aportes para futura capitalización	-	(750,000)
Pago de dividendos accionistas	-	(585,153,173)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(585,903,173)</u>
Aumento neto de Caja y bancos	2,183,507	736,083
Caja y bancos al principio del año	1,905,670	1,169,587
Caja y bancos al final del año	<u>4,089,177</u>	<u>1,905,670</u>



Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 1999

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.

Durante 1999, la economía ecuatoriana fue afectada por la inestabilidad política, el establecimiento del impuesto del 1% a la Circulación de Capitales, retiro masivo de los depósitos en el sector financiero nacional, iliquidez de la banca ecuatoriana, feriado bancario de una semana de duración, intervención del Estado en algunas instituciones del sistema financiero y congelamiento de los depósitos y captaciones bancarias por el lapso de un año a partir de la fecha de sus vencimientos. Estas situaciones originaron una devaluación anual del Sucre con respecto al US Dólar del 207% al 31 de diciembre de 1999 y una recesión en la economía nacional.

A inicios del año 2000, el Gobierno Nacional decidió adoptar el modelo económico denominado "Dolarización" que consiste en retirar los Sucres de circulación y reemplazarlos con US dólares, fijando para ello el tipo de cambio en S/. 25,000.00 por cada US\$ 1.00 y ha iniciado el desarrollo del marco legal para este propósito.

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 1999 fue del 53%.

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.



INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

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:

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

Aportes para futuras capitalizaciones

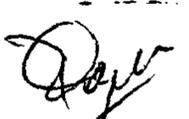
Representan aportaciones en efectivo efectuadas por el accionista y aceptadas por el gerente general de la Compañía. Según la legislación societaria, es potestad de la junta de accionistas de la Compañía resolver capitalizar o devolver dichos aportes para futuras capitalizaciones. En el caso de que se 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 1999, las diferencias en cambios originadas por la realización de activos y cancelación de 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.



INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
	<i>(En Suces)</i>	
Accionistas	<u>169,916,201</u>	863,717,265
	<u>169,916,201</u>	<u>863,717,265</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 del 1999 y 1998, las inversiones permanentes representan acciones en sociedades, como sigue:

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
	<i>(En Suces)</i>	
Corporación Ecuatoriana de Televisión S. A.	<u>10,823,132,295</u>	7,073,942,676
Editores Nacionales S. A. (ENSA)	<u>1,499,315,542</u>	979,944,838
Inversiones Nacionales C. A.	<u>4,996,562</u>	3,265,687
	<u>12,327,444,399</u>	<u>8,057,153,201</u>

El incremento en el patrimonio por la reexpresión monetaria de las inversiones permanentes asciende a S/. 4,270,291,198 en el año 1999.

5. Acciones pagadas

Al 31 de Diciembre de 1999, el capital pagado está representado por 5.000 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 1999 utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fue de S/. 21,050.00 por cada US dólar.

INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

7. Situación fiscal

En diciembre de 1998, el Congreso Nacional estableció el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales con una breve vigencia desde el 1º de enero al 30 de abril de 1999, como sustituto del impuesto a la renta. A partir del 1º de mayo de 1999 se restablece el sistema de Impuesto a la renta con una tarifa del 15% hasta el 31 de diciembre de 1999.

El impuesto a la Circulación de Capitales se mantuvo como un tributo independiente con la tarifa del 1% hasta esa fecha.

Durante 1999 no estuvieron vigentes los anticipos de impuesto a la renta y retenciones en la fuente. Para propósitos tributarios el ejercicio económico 1999 se divide en 2 períodos contables que van desde el 1º de enero al 30 de abril y del 1º de mayo al 31 de diciembre.

En enero del 2000, el impuesto a la circulación de capitales reduce su tarifa al 0,8% y la tarifa del impuesto a la renta asciende a 25%, restableciéndose el sistema de retenciones en la fuente y anticipos de impuesto a la renta.

- **Determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta:** Al 31 de diciembre de 1999 y 1998 la Compañía ha recibido dividendos de S/. 0.00 y S/. 40,726,443, respectivamente, los que según la legislación ecuatoriana se consideran ingresos exentos. Adicionalmente a ello, al 31 de diciembre de 1999 y 1998, 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:
 - i. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;
 - ii. 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,
 - iii. 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 1999 y 1998, de acuerdo con lo indicado en el literal i) anterior, ha prescrito para ambos períodos.

- **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.



INMOBILIARIA ALCOR S. A.

Notas a los Estados Financieros

8. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 1999 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.