

40533-83

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

Opinión de los Auditores	1
Estados Financieros	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Cambios en la Posición Financiera	5
Notas a los Estados Financieros	6

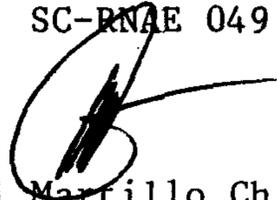
OPINION DE LOS AUDITORES

A los Accionistas y Directores de
ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)
Guayaquil, Ecuador

Hemos examinado el balance general de Antigua Corporación Sociedad Anónima (Ancosa) al 31 de Diciembre de 1987, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, incluyendo en consecuencia, pruebas de los registros contables y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios en las circunstancias.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente la posición financiera de Antigua Corporación Sociedad Anónima (Ancosa) al 31 de Diciembre de 1987, los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, aplicados consistentemente en relación con el año anterior.

CONSULTORA MARGOSOB CIA. LTDA.
SC-RNAE 049


Ing. Raúl Martillo Ch., CP.
REG 17161

Julio 18, 1988

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987**

	<u>Sucres en miles</u>		<u>Sucres en miles</u>
ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	
Activos corrientes:		Pasivos corrientes:	
Caja y bancos	44.276	Documentos por pagar (Nota 6 y 8)	216.690
Inversiones	591	Cuentas por pagar (Nota 7)	385.855
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 3)	305.124	Pasivos acumulados	25.621
Construcciones en proceso	589.912	Depósitos por reservación de solares	58.634
Gastos anticipados	<u>131</u>	Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 8)	<u>44.961</u>
Total	<u>940.034</u>	Total	<u>731.761</u>
Documentos por cobrar a largo plazo (Nota 3)	<u>65.079</u>	Obligaciones a largo plazo (nota 8)	<u>758.159</u>
Activos fijos:		Patrimonio de accionistas:	
Instalaciones	1.326	Capital social (Nota 9)	20.000
Equipo de oficina	4.993	Reserva legal	421
Muebles y enseres	<u>2.497</u>	Superávit por revalorización (Nota 4)	3.642
Total al costo	8.816	Déficit acumulado	<u>(1.670)</u>
Depreciación acumulada	<u>(812)</u>	Total	22.393
Total al costo, neto	8.004		
Revalorización, neto (Nota 4)	<u>3.642</u>		
Total	<u>11.646</u>		
Otros activos y cargos diferidos (Nota 5)	<u>495.554</u>		
Total activos	<u>1.512.313</u>	Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u>1.512.313</u>

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Ingresos:	
Ventas	977.469
Intereses ganados	163.722
Otros, neto	<u>23.171</u>
Total	<u>1.164.362</u>
Costo y gastos:	
Costo de venta	765.318
Ventas	35.390
Generales y administrativos	26.135
Financieros	<u>333.313</u>
Total	<u>1.160.156</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	4.206
Menos:	
Participación trabajadores	392
Impuesto a la renta	<u>547</u>
Total	<u>939</u>
Utilidad neta	<u><u>3.267</u></u>

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Superávit por revalori- zación</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
			(Sucres en miles)		
Saldos al 1 de Enero de 1987	20.000			(4.516)	15.484
Revalorizaciones, 1987			3.642		3.642
Utilidad neta				3.267	3.267
Apropiaciones		<u>421</u>		<u>(421)</u>	
Saldos al 31 de Diciembre de 1987	<u>20.000</u>	<u>421</u>	<u>3.642</u>	<u>(1.670)</u>	<u>22.393</u>

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Fuentes de capital de trabajo:	
De operaciones:	
Utilidad neta	3.267
Más, gastos que no requieren de desembolsos de capital de trabajo:	
Depreciaciones	744
Amortizaciones	<u>9.162</u>
Total de operaciones	13.173
Obligaciones a largo plazo	758.159
Capital social	<u>12.000</u>
Total	<u>783.332</u>
Usos de capital de trabajo:	
Documentos por cobrar a largo plazo	50.000
Adquisición de activos fijos	3.984
Otros activos y cargos diferidos	<u>463.490</u>
Total	<u>517.474</u>
Aumento en capital de trabajo	<u>265.858</u>
Aumento (disminución) en capital de trabajo:	
Caja y bancos	1.240
Inversiones	591
Documentos y cuentas por cobrar	189.945
Inventarios	241.786
Gastos anticipados	8
Documentos por pagar	50.606
Cuentas por pagar	(144.063)
Pasivos acumulados	(10.742)
Depósito por reservación de solares	(18.552)
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	<u>(44.961)</u>
Aumento en capital de trabajo	<u>265.858</u>

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

Nota 1 - Resumen de Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1982 y su actividad principal es la promoción, urbanización y venta de terrenos.

En Marzo de 1986, la Compañía celebró contrato de permuta con la Junta de Beneficiencia de Guayaquil (JBG) propietaria de los terrenos en donde se construye el Complejo Comercial y Urbanístico Kennedy Norte. Los aspectos relevantes de este contrato son:

- . La JBG permuta y se obliga a transferir el dominio de terrenos de su propiedad a cambio de los bienes de urbanización y lotización que la Compañía se obliga a realizar en los terrenos objeto del contrato.
- . El 38% del área útil vendible de los terrenos urbanizados cuyo dominio se reserva la JBG es el equivalente al costo de los terrenos permutados.

Reconocimiento de Ingresos y Costos

Los contratos de "reservación, promesa de venta y construcción" son registrados con crédito a la cuenta depósitos por reservaciones. Cuando la obra está sustancialmente terminada y se recibe el 30% del valor del contrato, la transacción es registrada como venta.

El costo de venta es registrada al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

El costo estimado por incurrir es acreditado a obras por ejecutar (Nota 7).

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas por disposiciones legales (Nota 4). El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de "línea recta" en función de la vida útil estimada de 10 años para instalaciones, equipo de oficina y muebles y enseres.

Cargos Diferidos

Los gastos de constitución y descuentos en venta de cédulas hipotecarias se amortizan a razón del 10% anual sobre valores originales.

Impuesto a la Renta

Está registrado a razón del 24.6% de la utilidad anual, luego de deducir amortización de pérdidas de ejercicios anteriores y la participación de trabajadores. Si se declaran dividendos en efectivo, este impuesto constituye un crédito tributario en favor de los accionistas.

Nota 2 - Indices de Precios al Consumidor

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables mencionadas en la Nota 1, y no muestran el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por las revalorizaciones de propiedades y equipos y su depreciación acumulada que han sido efectuadas de acuerdo con disposiciones legales (Nota 4).

Las variaciones en el poder adquisitivo del sucre pueden tener un efecto importante en la comparación de estados financieros de distintos períodos. En el Ecuador, el indicador generalmente utilizado para medir estas variaciones es el índice general de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Considerando como año base Mayo de 1978 - Abril de 1979, este índice al cierre de los tres últimos años fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>Indices</u>
1985	423.2
1986	538.8
1987	713.8

Nota 3 - Documentos y Cuentas por Cobrar

	<u>Sucres en miles</u>
Documentos por cobrar:	
Clientes-largo plazo, neto de vencimientos no corrientes de S/.65.079	121.791
Intereses diferidos	(31.600)
Sub-total	<u>90.191</u>
Cuentas por cobrar-clientes	1.476
Compañías relacionadas	168.589
Anticipos a contratistas	16.215
Otros	<u>28.653</u>
Total	<u><u>305.124</u></u>

Nota 4 - Revalorización de Activos Fijos

Los Decretos 1149 de Septiembre 23 de 1985 y 2647 de Febrero 17 de 1987, establecieron la revalorización anual de terrenos y edificios de acuerdo con avalúos y reavalúos comerciales efectuadas por los Municipios o la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros y de otros activos fijos utilizando el índice de variación del tipo de cambio de importación del mercado de intervención del Banco Central del Ecuador o el índice de costo de reposición.

La compañía revalorizó sus activos fijos mediante la aplicación del índice de variación del tipo de cambio de importación del mercado de intervención. Estas revalorizaciones aumentaron el valor de los activos como sigue:

	<u>Sucres en miles</u>
Instalaciones	676
Equipos de oficina	2.173
Muebles y enseres	<u>1.200</u>
Sub-total	4.049
Depreciación acumulada	<u>(407)</u>
Total	<u><u>3.642</u></u>

Las revalorizaciones fueron acreditadas a superávit por revalorización la que puede ser capitalizada. En caso de existir pérdidas éstas deben ser absorbidas por el superávit antes de la capitalización.

Nota 5 - Otros Activos y Cargos Diferidos

	<u>Sucres en miles</u>
Proyectos otras etapas en urbanización Kennedy Norte	413.057
Descuento en venta cédulas hipotecarias	82.388
Depósitos en garantía	61
Gastos de constitución, neto	<u>48</u>
Total	<u><u>495.554</u></u>

Nota 6 - Documentos por Pagar

	<u>Sucres en miles</u>
Préstamos sobre firmas con vencimientos hasta septiembre de 1988 e interés del 26%	136.712
Pólizas de acumulación con vencimientos hasta febrero de 1988 e interés del 35%	11.849
Cartas de créditos domésticas con ven- cimientos hasta abril de 1988	<u>68.129</u>
Total	<u><u>216.690</u></u>

Nota 7 - Cuentas por Pagar

	<u>Sucres en miles</u>
Comerciales	23.431
Compañías relacionadas	42.927
Obras por ejecutar	312.622
Otros	<u>6.875</u>
Total	<u><u>385.855</u></u>

Nota 8 - Obligaciones a Largo Plazo

	<u>Sucres en miles</u>
Banco del Progreso, préstamo hipotecario con vencimientos semestrales iguales hasta 1996 e interés del 23%	343.515
Compañías relacionadas, préstamos con vencimientos semestrales iguales hasta 1997 e interés del 25%	<u>459.605</u>
Sub-total	803.120
Menos porción corriente	<u>(44.961)</u>
Total	<u><u>758.159</u></u>

Al 31 de Diciembre de 1987, 274.139 m2. de terrenos por valor de S/.1.402 millones se encuentran asignados en garantía hipotecaria por obligaciones con bancos y financieras.

Nota 9 - Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1987 el capital social está representado por 20.000 acciones ordinarias de S/.1.000 de valor unitario.

Nota 10 - Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de Diciembre de 1987, la compañía registró las siguientes transacciones con partes relacionadas a través de accionistas comunes:

- . Facturación por avance de obras de urbanización de Compañía General de Construcciones C. Ltda. S/.151 millones.
- . Honorarios por manejo administrativo y financieros de Operco S. A. por S/.18 millones.

Nota 11 - Contingencia

La Compañía ha otorgado una garantía bancaria incondicional, irrevocable y de cobro inmediato por S/.121 millones a favor de la Junta de Beneficiencia de Guayaquil en seguridad del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de permuta.