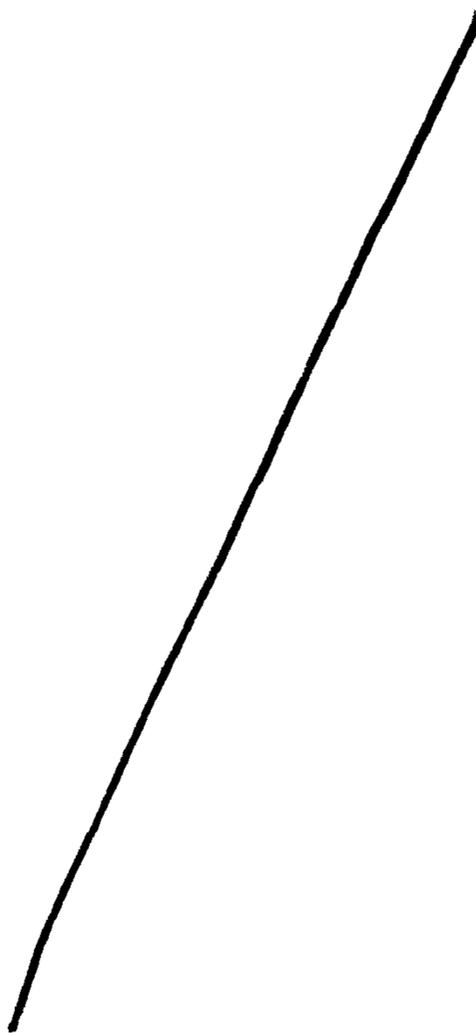


I

**ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)**

**Estados Financieros por los Años Terminados  
el 31 de Diciembre de 1990 y 1989, y Opinión  
del Auditor Independiente**



ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

Estados Financieros  
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1990 y 1989

---

<u>Contenido</u>	<u>Pag.</u>
Opinión del Auditor Independiente	1
Estados Financieros	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	4
Estados de Cambios en la Posición Financiera	5
Notas a los Estados Financieros	6
Información Financiera Suplementaria	13

---

## OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Directores  
de **ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)**:

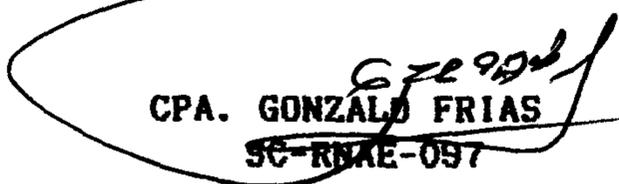
He auditado los balances generales de *Antigua Corporación Sociedad Anónima (ANCOSA)* al 31 de Diciembre de 1990 y 1989, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basado en mi auditoría.

Efectué mi auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas, la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría, también incluye la evaluación de los principios de contabilidad usados y estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de *Antigua Corporación Sociedad Anónima (ANCOSA)* al 31 de Diciembre de 1990 y 1989, el resultado de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Como parte de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de afirmaciones erróneas importantes, efectué pruebas del cumplimiento de las obligaciones de la compañía como agente de retención de acuerdo con las estipulaciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno. El cumplimiento por parte de la compañía de las mencionadas estipulaciones, así como los criterios de aplicación, son responsabilidad de la gerencia. Tales criterios podrían no ser compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de mis pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones examinadas, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos significativos por parte de Antigua Corporación Sociedad Anónima (Ancosa), por el año terminado el 31 de Diciembre de 1990.

  
CPA. GONZALO FRIAS  
SC-RNKE-097

Abril 16, 1990

**ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)**

**Balances Generales**  
Al 31 de Diciembre de 1990 y 1989

	<u>1990</u>	<u>1989</u>	
	<i>(sucres en miles)</i>		
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y Bancos	✓ 1.360 ✓	6.225	
Inversiones		14.191	
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 3) 17878	✓ 569.736 ✓	589.071	19.335.
Inventarios (Nota 4)	✓ 960.285 ✓	1.086.279	
Gastos anticipados	✓ 3.349 ✓	2.590	159.
<b>Total</b>	<b>1.534.730</b>	<b>1.698.356</b>	
<b>DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota 5) 210491</b>	<b>789.807</b>	<b>432.000</b>	
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO (Nota 6)</b>	<b>255.428</b>	<b>215.938</b>	
<b>OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS (Nota 7)</b>	<b>✓ 424.359 ✓</b>	<b>305.278</b>	119.083
<b>Total activos</b>	<b>3.004.324</b>	<b>2.651.572</b>	
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Documentos por pagar (Nota 8)	114.035 ✓	288.430	
Cuentas por pagar (Nota 9)	1.328.113 ✓	1.002.034	
Obras por realizar	✓ 666.162 ✓	408.966	
Impuestos por pagar 5.395	7.186 ✓	3.769	
Pasivos Acumulados	✓ 151.997 ✓	39.588	
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 10) 21723	239.853 ✓	169.385	
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>2.507.346</b>	<b>1.912.172</b>	
<b>OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Nota 10)</b>	<b>423.233</b>	<b>693.438</b>	
<b>Total pasivos</b>	<b>2.930.579</b>	<b>2.605.610</b>	
<b>PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:</b>			
Capital social (Nota 11)	✓ 20.000	20.000	
Reserva legal	1.994	1.202	
Superávit por revalorización (Nota 6)	42.107	31.887	
Déficit acumulado	9.643	(7.127)	
<b>Total patrimonio de accionistas</b>	<b>✓ 73.744</b>	<b>45.962</b>	
<b>Total pasivos y patrimonio de accionistas</b>	<b>3.004.323</b>	<b>2.651.572</b>	

*Ver notas a los estados financieros*

**ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)**

**Estados de Resultados**  
**Años Terminados el 31 de Diciembre de 1990 y 1989**

	<u>1990</u>	<u>1989</u>
	<i>(sucres en miles)</i>	
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas	1.280.221	1.172.498
Intereses ganados	319.159	254.666
Otros, neto	20.113	30.059
<b>Total</b>	<u>1.619.493</u>	<u>1.457.223</u>
<b>COSTO Y GASTOS:</b>		
Costo de venta	708.080	665.460
Ventas	85.429	137.370
Generales y administrativos	106.137	59.749
Financieros	711.930	606.268
<b>Total</b>	<u>1.611.576</u>	<u>1.468.847</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta, (Pérdida)	<u>7.917</u>	<u>(11.624)</u>
<b>Menos:</b>		
Participación de trabajadores		
Impuesto a la renta	1.979	
<b>Total</b>	<u>1.979</u>	
Utilidad (pérdida) neta	<u>5.938</u>	<u>(11.624)</u>

*Ver notas a los Estados Financieros*

**ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)**

**Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas  
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1990 y 1989**

	<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 a Diciembre 31, 1988	✓ 20.000	✓ 1.202	20.254	4.497	45.953
Revalorización 1989			11.633		11.633
Pérdida neta				(11.624)	(11.624)
Saldos a Diciembre 31, 1989	<u>20.000</u>	<u>1.202</u>	<u>31.887</u>	✓ <u>(7.127)</u>	<u>45.962</u>
Apropiación		792		(792)	0
Absorción			(11.624)	11.624	0
Revalorización, 1990			21.844		21.844
Utilidad neta				✓ 5.938	5.938
Saldos a Diciembre 31, 1990	<u><u>20.000</u></u>	✓ <u><u>1.994</u></u>	<u><u>42.107</u></u>	<u><u>9.643</u></u>	✓ <u><u>73.744</u></u>

*Ver notas a los estados financieros*

**ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)**

**Estados de Cambios en la Posición Financiera  
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1990 y 1989**

	<u>1990</u>	<u>1989</u>
	(sucres en miles)	
<b>FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:</b>		
De operaciones:		
Utilidad (pérdida) neta	5.938	(11.624)
Mas, gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo:		
Depreciaciones	21.313	5.462
Amortizaciones	9.162	9.162
<b>Total de operaciones</b>	<b>36.413</b>	<b>3.000</b>
Otros activos y cargos diferidos		470.533
Otros		3.020
<b>Total</b>	<b>36.413</b>	<b>476.553</b>
<b>USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:</b>		
Documentos por cobrar a largo plazo	357.807	168.672
Adquisición de propiedades y equipo	38.960	176.520
Otros activos y cargos diferidos	128.242	109.430
Obligaciones a largo plazo	270.205	52.407
<b>Total</b>	<b>795.214</b>	<b>507.029</b>
<b>Disminución en capital de trabajo</b>	<b>(758.801)</b>	<b>(30.476)</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN CAPITAL DE TRABAJO:</b>		
Caja y bancos	(4.865)	3.838
Inversiones	(14.191)	13.600
Documentos y cuentas por cobrar	(19.335)	99.425
Inventarios	(125.994)	316.596
Gastos anticipados	759	674
Documentos por pagar	174.395	111.998
Cuentas por pagar	(326.080)	(467.466)
Obras por realizar	(257.196)	5.758
Impuestos por pagar	(3.417)	
Pasivos acumulados	(112.409)	7.675
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	(70.468)	(122.574)
<b>Disminución en capital de trabajo</b>	<b>(758.801)</b>	<b>(30.476)</b>

*Ver notas a los estados financieros*

# ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)

Notas a los Estados Financieros  
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1990 y 1989

---

---

## NOTA 1 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

En Marzo de 1986, la Compañía celebró un contrato de permuta con la Junta de Beneficencia 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 se obliga a transferir la propiedad de sus terrenos a cambio de bienes urbanizados y lotizados que la Compañía se obliga a construir en los terrenos objeto del contrato.
- . El 38 % del área útil vendible de los terrenos urbanizados cuya propiedad se reserva la JBG es el equivalente al costo de los terrenos permutados.

### *Reconocimiento de Ingresos y costos*

Los depósitos por reservaciones son registrados en cuenta por pagar - anticipo de clientes hasta que representen el 30% del precio de venta. Cuando estos depósitos igualan o superan dicho porcentaje el precio de venta es reconocido como ingreso.

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

### *Inventarios*

Terrenos urbanizados y viviendas están registrados al costo de construcción que incluye los honorarios por administración del contratista.

### *Activos Fijos*

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas por disposiciones legales (Nota 6). 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 y 5 años para vehículos.

### *Cargos Diferidos*

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

## NOTA 2 - INFLACIÓN

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables mencionadas en la Nota 1, y no muestran el efecto de la inflación, excepto por las revalorizaciones de activos fijos y su depreciación que han sido efectuadas de acuerdo con disposiciones legales (Nota 6).

La inflación puede tener un efecto importante en la comparación de estados financieros de distintos períodos. En el Ecuador, el indicador generalmente utilizado para medir la inflación es el índice general de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Considerando como año base para la determinación de estos índices, Mayo de 1978 - Abril de 1979, la inflación al cierre de los tres últimos años fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>%</u>
1988	85.7
1989	54.2
1990	49.5

## NOTA 3 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	<u>Diciembre 31</u>	
	<u>1990</u>	<u>1989</u>
	(sucres en miles)	
Clientes:		
Cuentas por cobrar	2.979	2.796
Documentos por cobrar	56.143	217.193
Porción corriente de documentos por cobrar a largo plazo	244.612	246.628
Subtotal	<u>303.734</u>	<u>466.617</u>
Partes relacionadas:		
Urbaquil	4.379	
Servopap		23.155
Moconsa	4.920	9.206
Gramesa	6.270	8.402
Emesa	39.020	38.102
Promotora de Viviendas y Solares		13.898
Gartil S. A.	140.216	16.218
Carmapac	42.231	
Otros	3.512	1.966
Subtotal	<u>240.548</u>	<u>110.947</u>
Otras	25.454	11.506
Total	<u>569.736</u>	<u>569.070</u>

517.878

51.855

19.335

**NOTA 4 - INVENTARIOS**

	<b>Diciembre 31</b>	
	<u>1990</u>	<u>1989</u>
	(sucres en miles)	
Proyectos y estudios	128.016	92.105
Urbanizaciones	3.061.287	2.772.635
Villas	316.635	316.308
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	3.505.938	3.181.048
Costo de venta	(2.545.653)	(2.094.769)
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>960.285</u>	<u>1.086.279</u>

**NOTA 5 - DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

	<b>Diciembre 31</b>	
	<u>1990</u>	<u>1989</u>
	(sucres en miles)	
Clientes:		
Documentos con vencimientos hasta Junio de 1997 e interés del 48% y 25% anual	1.034.419	678.628
Menos porción corriente de documentos por cobrar a largo plazo	(244.612)	(246.628)
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>789.807</u>	<u>432.000</u>

357807 I

**NOTA 6 - PROPIEDADES Y EQUIPO**

Los Decretos No. 1149 de Septiembre 23 de 1985 y No. 2647 de Febrero 17 de 1987, establecen la revalorización anual de terrenos y edificios de acuerdo con avalúos y revalúos comerciales efectuados 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 o el índice de costo de reposición publicados por el Banco Central del Ecuador.

La compañía revalorizó sus propiedades y equipos 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>Costo de Adquisición</u>	<u>Revalo- rización</u>	<u>Total</u>
	(sucres en miles)		
<b>1990:</b>			
Edificios	✓ 166.307		✓ 166.307
Instalaciones	20.287	10.539	30.826
Equipo de oficina	✓ 27.579	27.461	55.040
Muebles y enseres	✓ 9.323	14.937	24.260
Vehículos	10.600	6.104	16.704
	<u>234.096</u>	<u>59.041</u>	<u>293.137</u>
Subtotal	X✓ 234.096	59.041	293.137
Depreciación acumulada	(18.339)	(19.370)	(37.709)
	<u>215.757</u>	<u>39.671</u>	<u>255.428</u>
<b>Total</b>	<b>215.757</b>	<b>39.671</b>	<b>255.428</b>
<b>1989:</b>			
Edificio	166.307		166.307
Instalaciones	6.294	4.579	10.873
Equipo de oficina	7.602	17.964	25.566
Muebles y enseres	4.333	9.233	13.566
Vehículos	10.600	1.733	12.333
	<u>195.136</u>	<u>33.509</u>	<u>228.645</u>
Subtotal	X✓ 195.136	33.509	228.645
Depreciación acumulada	(3.710)	(8.997)	(12.707)
	<u>191.426</u>	<u>24.512</u>	<u>215.938</u>
<b>Total</b>	<b>191.426</b>	<b>24.512</b>	<b>215.938</b>

Las revalorizaciones fueron acreditadas a superávit por revalorización, el cual puede ser capitalizado. En caso de existir pérdidas, estas deben ser absorbidas por el superávit antes de la capitalización.

#### NOTA 7 - OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

	<u>Diciembre 31</u>	
	<u>1990</u>	<u>1989</u>
	(sucres en miles)	
Proyectos en otras etapas en Urbanización Kennedy Norte	✓ 348.786	240.630
Descuento en venta de cédulas hipotecarias	✓ 74.970	64.079
Depósitos en garantía	✓ 579	537
Gastos de constitución	✓ 24	32
	<u>424.359</u>	<u>305.278</u>
<b>Total</b>	<b>424.359</b>	<b>305.278</b>

(1908)

**NOTA 8 - DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 1990, documentos por pagar incluye préstamos sobre firmas por S/.38.8 millones con vencimiento hasta Febrero de 1990 e interés del 56,75% y 58%, Redescuentos vencidos por S/60 millones con interés del 30% y cartas de crédito domésticas por S/15 millones.

**NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR**

	<b>Diciembre 31</b>	
	<u>1990</u>	<u>1989</u>
	(sucres en miles)	
<b>Comerciales:</b>		
Proveedores y contratistas	43.970	47.632
Devoluciones de clientes	5.836	1.500
Depósitos por reservaciones	255.741	138.425
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	305.547	187.557
	<hr/>	<hr/>
<b>Partes relacionadas:</b>		
Compañía General de Construcciones	173.350	39.232
Operco	43.126	332.786
Kengar Corp.	166.459	178.374
Erecor S. A.	53.426	23.180
Qucorp S. A.	59.808	45.301
Urbaquil C. A.	23.203	164.694
Comerconst	89.461	
Menotisa S.A.	74.841	
Kacorp S.A.	76.966	
Ballarin S.A.	46.895	
Fralta S.A.	99.820	
Hastalmar S.A.	84.984	
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	992.339	783.567
	<hr/>	<hr/>
Otras	30.228	38.816
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1.328.114</u>	<u>1.009.940</u>

**NOTA 10 - OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Diciembre 31  
1990                      1989  
 (sucres en miles)

**Bancos:**

Banco del Progreso, préstamos hipotecarios con vencimientos semestrales iguales hasta Diciembre 1996 e interés y comisión del 23% y 2% anual, respectivamente	72.468	315.319
---	--------	---------

**Partes relacionadas:**

Genco S.A., préstamo con vencimientos semestrales iguales hasta Junio 1997 con interés y comisión del 23% y 2% anual, respectivamente	296.651	275.078
---	---------	---------

Lanka S.A., préstamo con vencimientos semestrales iguales hasta Junio 1997 con interés y comisión del 23% y 2% anual, respectivamente	293.967	272.426
---	---------	---------

Subtotal	663.086	862.823
----------	---------	---------

Menos, porción corriente de obligaciones a largo plazo	(239.853)	(169.385)
--	-----------	-----------

Total	423.233	693.438
-------	---------	---------

Al 31 de Diciembre de 1990 y 1989, 44.006 m<sup>2</sup> de terrenos por valor aproximado de S/.330 millones están asignados en garantía de obligaciones hipotecarias con bancos y financieras.

**NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre de 1990 y 1989 el capital social está representado por 20.000 acciones ordinarias de S/. 1.000 de valor nominal unitario.

**NOTA 12 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante los años terminados el 31 de Diciembre de 1990 y 1989, la Compañía registró en sus resultados las siguientes transacciones con partes relacionadas a través de accionistas comunes.

Diciembre 31  
1990                      1989  
(sucres en miles)

Compañía General de Construcciones, facturación por avance de obras de urbanización y construcción de viviendas	219.319	354.686
Operco S. A., honorarios por manejo administrativo y financiero	51.888	34.924
Operco S. A., transferencia de gastos financieros por la utilización de préstamo con línea de redescuento de la construcción	154.397	164.348
Genco S. A., transferencia de gastos financieros y descuento en venta de cédulas por la utilización del préstamo hipotecario	150.347	68.698
Lanka S. A., transferencia de gastos financieros y descuento en venta de cédulas por la utilización del préstamo hipotecario	130.423	88.968
Total	<u>706.374</u>	<u>731.824</u>

---

**ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)**

Información Financiera Suplementaria  
Año Terminado el 31 de Diciembre de 1990

**PROPIEDADES Y EQUIPO**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades y equipo (costo de adquisición y revalorizaciones) por el año terminado el 31 de Diciembre de 1990, fueron como sigue:

	<u>Saldo</u> <u>inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u> <u>o trans-</u> <u>ferencias</u>	<u>Saldo</u> <u>Final</u>
		(sucres en miles)		
Costo de adquisición:				
Edificios	166.307			166.307
Instalaciones	6.294	15.590	(1.598)	20.286
Equipo de oficina	7.602	21.587	(1.610)	27.579
Muebles y enseres	4.333	5.842	(852)	9.323
Vehículos	10.600			10.600
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Subtotal	195.136	43.019	(4.060)	234.095
Depreciación acumulada	(3.710)	(15.079)	451	(18.338)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Total	191.426	27.940	(3.609)	215.757
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Revalorizaciones				
Instalaciones	4.579	6.844	(884)	10.539
Equipo de oficina	17.964	12.414	(2.918)	27.460
Muebles y enseres	9.233	5.703		14.936
Vehículos	1.733	4.372		6.105
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Subtotal	33.509	29.333	(3.802)	59.040
Depreciación acumulada	(8.997)	(11.455)	1.083	(19.369)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Total	24.512	17.878	(2.719)	39.671
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Activo Fijo, neto	215.938	45.818	(6.328)	255.428
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>