

**ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA
(ANCOSA)**

**Estados Financieros por los Años Terminados el 31 de Diciembre
de 1991 y 1990 y Opinión del Auditor Independiente**

*Digitado
92/11/16*

RECIBIDO
Control de Auditorías e Intervención
FECHA: 19 OCT 1992

40533-



ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)

Estados Financieros
Año Terminado el 31 de Diciembre de 1991 y 1990

Contenido	Pag.
Opinión del Auditor Independiente	1
Estados Financieros	3-7
Balances Generales	3
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	6
Estados de Cambios en la Posición Financiera.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8-13
Nota 1 - Descripción de la Compañía	8
Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables.....	8
Nota 3 - Documentos y Cuentas por Cobrar.....	9
Nota 4 - Inventarios.....	10
Nota 5 - Documentos por cobrar a Largo Plazo.....	10
Nota 6 - Propiedades y Equipo.....	11
Nota 7 - Otros Activos y Cargos Diferidos.....	11
Nota 8 - Documentos por Pagar.....	11
Nota 9 - Cuentas por Pagar.....	12
Nota 10 - Obligaciones a Largo Plazo.....	12
Nota 11 - Otros Pasivos.....	13
Nota 12 - Capital Social	13
Nota 13 - Reserva por Revalorización del Patrimonio.....	13
Nota 14 - Transacciones con Partes Relacionadas.....	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 1991 y 1990, 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 ejecute 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 1991 y 1990, los resultados de sus operaciones y los cambios en la posición financiera por los años terminados en esas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como se indica en la Nota 2, el método de reconocimiento parcial de los efectos de la inflación a través de la revalorización de activos fijos fue cambiado en 1991 por el sistema de corrección monetaria, de acuerdo con el Decreto Ejecutivo N° 2959 de Diciembre de 1991.

Como parte de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes, efectué pruebas del cumplimiento de las obligaciones de la Compañía como agente de retención y percepción de impuestos de acuerdo con las estipulaciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno. El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionas estipulaciones, así como los criterios de aplicación, son responsabilidad de la de administración.

Los resultados de nuestras pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones examinadas, que en mi opinión se considere incumplimientos significativos por parte de *Antigua Corporación Sociedad Anónima (Ancosa)*, por el año terminado el 31 de Diciembre de 1991.

GF 2994
CPA. GONZALO FRÍAS
SR-RNAE-097

Junio 15, 1992

ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)

Balances Generales Al 31 de Diciembre de 1991 y 1990

	<u>1991</u>	<u>1990</u>
	(sucres en miles)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	12.099,	1.360,
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 3)	1.079.897,	569.736,
Inventarios (Nota 4)	1.836.491,	960.285,
Gastos anticipados	<u>3.378,</u>	<u>3.349,</u>
Total	2.931.865,	1.534.730,
DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota 5)	1.037.501,	789.807,
PROPIEDADES Y EQUIPO (Nota 6)	369.393,	255.428,
OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS (Nota 7)	<u>511.116,</u>	<u>424.359,</u>
Total activos	<u>4.849.875,</u>	<u>3.004.324,</u>

ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)

Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 1991 y 1990

	<u>1991</u>	<u>1990</u>
	(sucres en miles)	
PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos por pagar (Nota 8)	125.533,	114.035,
Cuentas por pagar (Nota 9)	2.015.356,	1.328.113,
Obras por realizar	1.595.124,	666.162,
Impuestos por pagar	19.721,	7.186,
Pasivos acumulados	102.093,	151.997,
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 10)	<u>374.855,</u>	<u>239.853,</u>
Total pasivos corrientes	4.232.682,	2.507.346,
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Nota 10)	363.384,	423.233,
OTROS PASIVOS (Nota 11)	<u>49.000,</u>	
Total pasivos	<u>4.645.066,</u>	<u>2.930.579,</u>
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:		
Capital social (Nota 12)	20.000,	20.000,
Reserva legal	1.994,	1.994,
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 13)	156.033,	
Superávit por revalorización		42.107,
Utilidades retenidas	<u>26.782,</u>	<u>9.643,</u>
Total patrimonio de accionistas	<u>204.809,</u>	<u>73.744,</u>
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u><u>4.849.875,</u></u>	<u><u>3.004.323,</u></u>

ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)

Estados de Resultados Años Terminados el 31 de Diciembre de 1991 y 1990

	<u>1991</u>	<u>1990</u>
	(sucres en miles)	
INGRESOS:		
Ventas	2.476.921,	1.280.221,
Intereses ganados	547.214,	319.159,
Otros, netos	<u>(9.063,)</u>	<u>20.113,</u>
Total	<u>3.015.072,</u>	<u>1.619.493,</u>
COSTO Y GASTOS:		
Costo de ventas	1.599.114,	708.080,
Ventas	212.708	85.429,
Generales y administrativos	202.833,	106.137,
Financieros	<u>975.604,</u>	<u>711.930,</u>
Total	<u>2.990.259,</u>	<u>1.611.576</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	24.813,	7.917,
Menos:		
Impuesto a la renta	<u>6.203,</u>	<u>1.979,</u>
Utilidad neta	<u><u>18.610,</u></u>	<u><u>5.938,</u></u>

ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas Años Terminados el 31 de Diciembre de 1991 y 1990

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por Revalorización del Patrimonio <small>(sucres en miles)</small>	Superávit por Revalorización	Utilidades Retenidas	Total
Saldos a Enero 1 de 1990	20.000,	1.202,	0,	31.887,	(7.127,)	45.962,
Apropiación		792,			(792,)	0,
Absorción				(11.624,)	11.624,	0,
Revalorización, 1990				21.844,		21.844,
Utilidad neta					5.936,	5.936,
Saldos a Diciembre 31 de 1990	20.000,	1.994,	0,	42.107,	9.643,	73.744,
Corrección monetaria			113.926,			113.926,
Transferencia			42.107,	(42.107,)		
Utilidad neta					18.610,	18.610,
Glosas fiscales					(1.471,)	(1.471,)
Saldos a Diciembre 31 de 1991	20.000,	1.994,	156.033,	0,	26.782,	204.809,

ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)

Estados de Cambios en la Posición Financiera Años Terminados el 31 de Diciembre de 1991 y 1990

	1991	1990
	(sucres en miles)	
FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:		
De operaciones:		
Utilidad neta	18.610,	5.938,
Mas, gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo		
Depreciaciones	22.002,	21.313,
Amortizaciones	74.970,	9.162,
Total de operaciones	115.582,	36.413
Corrección monetaria	113.926,	
Total fuentes de capital de trabajo	229.508,	36.413,
USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		
Documentos por cobrar a largo plazo	247.694,	357.807,
Adquisición de propiedades y equipo	172.677,	38.960,
Otros activos y cargos diferidos	86.757,	128.242,
Obligaciones a largo plazo	49.110,	270.205,
Glosas Fiscales	1.471,	
Total usos de capital de trabajo	557.709,	795.214,
Disminución en capital de trabajo	(328.201,)	(758.801,)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN CAPITAL DE TRABAJO:		
Caja y bancos	10.739,	(4.865,)
Inversiones		(14.191,)
Documentos y cuentas por cobrar	510.161,	(19.335,)
Inventarios	876.206,	(125.994,)
Gastos anticipados	29,	759
Documentos por pagar	(11.498,)	174.395
Cuentas por pagar	(687.243,)	(326.080,)
Obras por realizar	(928.962,)	(257.196,)
Impuestos por pagar	(12.535,)	(3.417,)
Pasivos acumulados	49.904,	(112.409,)
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	(135.002,)	(70.468,)
Disminución en capital de trabajo	(328.201)	(758.801,)

ANTIGUA CORPORACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA (ANCOSA)

Notas a los Estados Financieros
Años terminados el 31 de Diciembre de 1991 y 1990

Nota 1 - Descripción de la Compañía

La Compañía esta 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 contrato de permuta con la Junta de Beneficencia de Guayaquil (JBG) propietaria de los terrenos en donde se construye el Complejo Comercial y Urbanístico Kenedy Norte. Los aspectos relevantes de éste 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.

A partir de 1991, la Compañía comercializa los terrenos urbanizados e hipotecados al Banco del Progreso mediante sustitución de deudor hipotecario. Los aspectos relevantes de las sustituciones son:

- La deudora hipotecaria sustituta asume y se obliga incondicional e irrevocablemente al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por la Compañía en el saldo deudor proporcional al terreno adquirido.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables

Reconocimiento de Costos e Ingresos

Los depósitos por reservaciones son registrados en cuenta por pagar - anticipo de clientes hasta que represente el 30% del precio de venta. Cuando éstos 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.

Sistema de Corrección Monetaria

En base al decreto ejecutivo #2959 de Diciembre 31 de 1991 y con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la Compañía reexpresó ciertas cuentas no monetarias del balance general a esa fecha, de acuerdo a la variación porcentual del índice de precios al consumidor del 46,8% determinado para 1991 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Las cuentas no monetarias reexpresadas son las siguientes:

- Inventarios
- Gastos Anticipados
- Propiedades y Equipo
- Otros Activos y Cargos Diferidos
- Otras por Realizar

Inventarios

Terrenos Urbanizados y viviendas están registrados al costo de construcción (incluye honorarios por administración del contratista) reexpresados de acuerdo con el sistema de corrección monetaria. El costo reexpresado no excede al valor de mercado.

Propiedades y Equipo

Hasta 1990 las propiedades y equipo fueron registradas al costo de adquisición mas las revalorizaciones establecidas en el decreto #1149 de Septiembre de 1985. A partir de 1991, el costo y la revalorización son reexpresados de acuerdo con el sistema de corrección monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de "línea recta" en función de los años de vida útil estimada, como sigue:

	<u>Años</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10

Cargos Diferidos

Los gastos de constitución se amortizan en "línea recta" a razón del 10% anual sobre el valor original. Hasta 1990 los descuentos en venta de cédulas hipotecarias fueron amortizados sobre el valor original en función del plazo del crédito hipotecario, a partir de 1991 son liquidados en las transacciones de comercialización con sustitución de deudor hipotecario en proporción al terreno vendido.

Reserva legal

La Ley de compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la constitución de la reserva legal hasta que represente el 50% del capital social. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

En 1991 registra los efectos de la corrección monetaria de ciertas cuentas no monetarias del balance general de acuerdo con el sistema de corrección monetaria. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

Nota 3 - Documentos y Cuentas por Cobrar

	Diciembre 31	
	<u>1991</u>	<u>199</u>
	(sucres en miles)	
Cientes:		
Cuentas por cobrar		2.979,
Documentos por cobrar	173.080,	56.143,
Porción corriente de documentos por cobrar a largo plazo	<u>584.577,</u>	<u>244.612,</u>
Subtotal y Pasan...	757.657,	303.734,

Notas a los Estados Financieros

Continuación

	Diciembre 31	
	1991	1990
	(sucres en miles)	
Viene.....	757.657,	303.734,
Partes relacionadas:		
Urbaquil	2.225,	4.379,
Moconsa S.A.		4.920,
Gramesa S.A.	27.605,	6.270,
Emesa S.A.	41.567,	39.020,
Gartil S.A.	135.623,	140.216,
Carmapac	76.362,	42.231,
Portón de Las Lomas	6.378,	
Cooperativa	4.023,	
Otras	1.395,	3.512,
Subtotal	295.178,	240.578,
Otras cuentas por cobrar	27.062,	25.454,
Total	1.079.897,	569.736,

Nota 4 - Inventarios

	Diciembre 31	
	1991	1990
	(sucres en miles)	
Proyectos y estudios	116.690,	128.015,
Urbanizaciones	1719.801,	3.061.287,
Villas		316.635,
Subtotal	1.836.491,	3.505.938,
Costo de venta		(2.545.653,)
Total	1.836.491,	960.285,

Nota 5 - Documentos por Cobrar a Largo Plazo

	Diciembre 31	
	1991	1990
	(sucres en miles)	
Cientes:		
Documentos con vencimientos hasta Junio de 1997 e interes del 48% y 25% anual	1.622.078,	1.034.419,
Menos, poción corriente de documentos por cobrar a largo plazo	(584.577,)	(244.612,)
Total	1.037.501,	789.807,

Los vencimientos anuales de los documentos por cobrar a largo plazo son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Principal</u>	<u>Interés</u>	<u>Comisión</u>	<u>Total</u>
1991	40.428,	45.727,	1.654,	87.809,
1992	495.269,	502.999,	10.859,	1.009.128,
1993	511.837,	278.011,	9.651,	799.499,
1994	173.105,	106.608,	8.123,	287.836,
1995	115.168,	71.180,	6.190,	192.538,
1996	145.760,	43.036,	3.742,	192.538,
1997	71.457	27.182,	756,	99.397,
Total	1.553.026,	1.074.744,	40.975,	2.668.745,

Nota 6 - Propiedades y Equipo

A partir de 1991, el costo y las revalorizaciones de activos fijos son reexpresados de acuerdo con el sistema de corrección monetaria en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor entre noviembre de 1990 y noviembre de 1991.

Las revalorizaciones efectuadas hasta 1990 fueron acreditadas a la cuenta de "Superávit por revalorización" y transferidas a la cuenta "reserva por revalorización del patrimonio" al cierre del ejercicio de 1991. Las revalorizaciones y los efectos de corrección en 1991 fueron acreditadas a la cuenta "reserva por revalorización del patrimonio"

Nota 7 - Otros Activos y Cargos Diferidos

	Diciembre 31	
	<u>1991</u>	<u>1990</u>
	(sucres en miles)	
Proyectos en otras etapas de la Urbanización Kenedy Norte	510.514,	348.786,
Descuento en venta de cédulas hipotecarias		74.970,
Depósitos en garantía	579,	579,
Gastos de constitución	24,	24,
Total	<u>511.117,</u>	<u>424.359,</u>

Nota 8 - Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre de 1991, documentos por pagar incluye préstamos sobre firmas por S/ 72,8 millones con vencimientos hasta Enero y Febrero de 1992 e interés del 55,57% y 57,25%, cartas de crédito domésticas por S/ 12,1 millones con vencimientos hasta enero de 1992 e interés del 55% y redescuentos vencidos por S/ 40 millones e interés del 30%.

Nota 9 - Cuentas por Pagar

	Diciembre 31	
	1991	1990
	(sucres en miles)	
Comerciales:		
Proveedores y contratistas	363.021,	43.970,
Devoluciones de clientes	9.477,	5.836,
Depósitos por reservaciones	10.449,	255.741,
Subtotal	<u>382.947,</u>	<u>305.547,</u>
Partes relacionadas:		
Compañía General de Construcciones C. Ltda.	13.456,	173.350,
Operco	74.615,	43.126,
Kengar Corp.	612.424,	166.459,
Erecor S.A.	106.629,	53.426,
Qucorp S.A.	117.959,	59.808,
Urbaquil C.A.		23.203,
Comerconst	60.964,	89.461,
Menotisa S.A.	62.219,	74.841,
Kacorp S.A.	54.202,	76.966,
Ballarin S.A.	91.599,	46.895,
Fralta S.A.	105.592,	99.820,
Hastalmar S.A.	132.677,	84.984,
Promotora de Viviendas y Solares	53.747,	
Corpcon	133.252,	
Moconsa S.A.	1.011,	
Subtotal	<u>1.620.346,</u>	<u>992.339,</u>
Otras cuentas por pagar	<u>12.063,</u>	<u>30.227,</u>
Total	<u><u>2.015.356,</u></u>	<u><u>1.328.113,</u></u>

Nota 10 - Obligaciones a Largo Plazo

	Diciembre 31	
	1991	1990
	(sucres en miles)	
Bancos:		
• Banco del Progreso, préstamos hipotecarios con vencimientos semestrales iguales hasta Diciembre de 1996 e interés y comisión del 23% y 2% anual, respectivamente	68.582,	72.468,
Partes relacionadas:		
• Genco S.A., préstamo con vencimientos semestrales iguales hasta Junio de 1997 e interés y comisión del 23% y 2% anual, respectivamente	356.028,	296.651,
• Lanka S.A., préstamo con vencimientos semestrales iguales hasta Junio de 1997 e interés y comisión del 23% y 2% anual, respectivamente	313.629,	293.967,
Subtotal	<u>738.239,</u>	<u>663.086,</u>
Menos, Porción corriente de obligaciones a largo plazo	<u>(374.855,)</u>	<u>(239.853,)</u>
Total	<u><u>363.384,</u></u>	<u><u>423.233,</u></u>

Al 31 de Diciembre de 1991 y 1990, 44.006 m² de terrenos por valor aproximado de S/ 330 millones están asignados en garantía de obligaciones hipotecarias con bancos y financieras.

Nota 11 - Otros Pasivos

Al 31 de Diciembre de 1991, otros pasivos están representados por depósitos de accionistas para futura capitalización

Nota 12 - Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1991 y 1990 el capital social está representado por 20.000 acciones ordinarias de S/ 1.000 de valor nominal unitario.

Nota 13 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

Al 31 de Diciembre de 1991, el saldo de S/ 156 millones de la reserva por revalorización del patrimonio surge de las siguientes partidas no monetarias.

	<u>Sucres en miles</u>
Inventarios	403.177,
Gastos anticipados	1.002,
Propiedades y equipo	108.923,
Otros activos y cargos diferidos	109.351,
Compromiso por venta	(508.527,)
Transferencia del superávit por revalorización	<u>42.107,</u>
Total	<u><u>156.033,</u></u>

Nota 14 - Transacciones con Parte Relacionadas

Durante los años terminados el 31 de Diciembre de 1991 y 1990, la Compañía registró en sus resultados las siguientes transacciones con partes relacionadas a través de accionistas comunes:

	Diciembre 31	
	<u>1991</u>	<u>1990</u>
	(sucres en miles)	
Compañía General de Construcciones, facturación por avance de obras de urbanización y construcción de viviendas	932.397,	219.319,
Operco S.A., honorarios por manejo administrativo y financiero	86.920,	51.888,
Operco S.A., transferencia de gastos financieros por la utilización de préstamo con línea de redescuento del la construcción	60.024,	154.397,
Genco S.A., transferencia de gastos financieros y descuento en venta de cédulas por la utilización del préstamo hipotecario	92.295,	150.347,
Lanka S.A., transferencia de gastos financieros y descuento en venta de cédulas por la utilización del préstamo hipotecario	<u>74.335,</u>	<u>130.423,</u>
Total	<u><u>1.245.971,</u></u>	<u><u>706.374,</u></u>