

Guayaquil
04301

25018100

V

Nov 22 10 14 AM '95

RECEIVED
DEPARTAMENTO
DE CONTABILIDAD
Y FISCALIA

Guayaquil, Noviembre 16 de 1995

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

40533

Ref.: Expediente No. 45555-83

De nuestras consideraciones:

De acuerdo con la Ley No.58 publicada en el R.O.No. 594 de Diciembre 30 de 1986, tenemos el agrado de enviar copia del informe de Auditoría de los Estados Financieros de ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA) por el año terminado el 31 de Diciembre de 1994.

Nuestro informe fue presentado a la Compañía con fecha 20 de Octubre de 1995.

Atentamente,

Jorge E. Franco
CPA. JORGE FRANCO
Socio

Archivado
Se digito.

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

1

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación

2

Estado de Resultados

3

Estado de Evolución del Patrimonio

4

Estado de Flujos de Efectivo

5

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES

Nov 22 10:14 AM '95

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS
COMERCIALES Y INDUSTRIALES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el estado de situación de Antigua Corporación Sociedad Anónima (ANCOSA), al 31 de Diciembre de 1994, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Antigua Corporación Sociedad Anónima (ANCOSA), al 31 de Diciembre de 1994, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC-RNAE 236

Jorge E. Franco
JORGE FRANCO NOVILLO
REG. 15190

20 de Octubre de 1995

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

	Sucres en miles
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	8.993
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 2)	1.750.145
Inventarios (Nota 3)	1.008.755
Gastos anticipados	8.835
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.776.728
ACTIVO FIJO (Nota 4)	790.775
OTROS ACTIVOS	3.123
TOTAL ACTIVO	3.570.626
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Documentos por pagar (Nota 5)	224.750
Cuentas por pagar (Nota 6)	1.680.460
Pasivos Acumulados	16.186
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.921.396
PATRIMONIO	
Capital social (Nota 7)	20.000
Reserva legal (Nota 8)	6.066
Aportes futuro aumento de capital	107.526
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 9)	520.213
Reexpresión monetaria (Nota 10)	846.755
Utilidades acumuladas	148.670
TOTAL PATRIMONIO	1.649.230
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3.570.626

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994**

	Sucres <u>en miles</u>
VENTAS	1.620.018
COSTO DE VENTAS	954.041
UTILIDAD BRUTA	<u>665.977</u>
GASTOS DE OPERACION:	
Administrativos y generales	602.712
Ventas	50.240
TOTAL	<u>652.952</u>
UTILIDAD DE OPERACION	<u>13.025</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	
Gastos financieros	336.325
Otros, neto	(346.125)
TOTAL	<u>(9.800)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	22.825
Impuesto a la renta	5.706
UTILIDAD NETA	<u><u>17.119</u></u>

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio (Suces en miles)</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Enero 1 de 1994	20.000	4.475	399.058	640.086	106.937
Apropiación		1.591			(1.591)
Ajuste				(597)	5
Efectos de corrección monetaria			121.155	207.266	26.200
Utilidad neta					17.119
Diciembre 31 de 1994	<u>20.000</u>	<u>6.066</u>	<u>520.213</u>	<u>846.755</u>	<u>148.670</u>

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994**

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	2.455.520
Efectivo pagado a proveedores y otros	(1.673.806)
Efectivo neto proveniente de actividades de operaciòn	<u>781.714</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pasivo a largo plazo, neto	<u>(797.177)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversiòn	<u>(797.177)</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(15.463)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>24.456</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>8.993</u></u>

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994**

	Sucres <u>en miles</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	17.119
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciación de activos fijos	79.495
Provisión impuesto a la renta	5.706
Provisión intereses por pagar	16.186
Retiro de activo fijo	2.135
Ajustes varios	(600)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:	
Documentos y cuentas por cobrar	835.504
Inventarios	1.183.911
Gastos anticipados	(10.479)
Cuentas por pagar	(1.279.907)
Pasivos acumulados	(67.356)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>781.714</u>

ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1991 y su operación principal es la promoción de urbanizaciones y venta de terrenos en el Complejo Comercial y Urbanístico Kennedy Norte. Las políticas contables de la compañía son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello el Índice Nacional de Precios al Consumidor, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre a las partidas no monetarias del Estado de Situación. El índice de actualización para los saldos fue de 24,5%.

Partidas no Monetarias

Los saldos de las partidas no monetarias fueron ajustados, en función a la variación porcentual en el índice de ajuste considerando la fecha de origen de tales partidas. El ajuste a tales partidas se registró como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como contrapartida la cuenta Reexpresión Monetaria.

Inventarios

Está registrado al costo ajustado que no excede al valor de mercado. El Costo de terrenos incluye los costos incurridos en el desarrollo urbano de los mismos, mas honorarios del contratista.

Reconocimiento de Ingresos

Los contratos de reservación son registrados con crédito a la cuenta depósitos por reservación. Cuando la obra está sustancialmente terminada y se firma el contrato y los pagarés por el saldo del valor de la venta, la transacción es registrada como venta.

Costo de Ventas

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

Activo Fijo

Está registrado al costo ajustado, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 para instalaciones, muebles y equipos de oficina y 5 para vehículos.

Nota 2 - Documentos y Cuentas por Cobrar

	Sucres en miles
Documentos por cobrar, clientes	402.239
Menos intereses diferidos	(195.145)
Cientes, neto	<u>207.094</u>
Contratistas	61.372
Compañías relacionadas	
Emesa S.A.	686.250
Garlido S.A.	391.730
Gramesa S.A.	192.517
Gartil S.A.	119.934
Otras relacionadas	<u>91.248</u>
TOTAL	<u><u>1.750.145</u></u>

Nota 3 - Inventarios

Al 31 de Diciembre de 1994, representan terrenos urbanizados en los sectores III, IV, V y X.

Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento en 1994 fue el siguiente:

	<u>1-01-94</u>	<u>Depreciac.</u>	<u>Corrección Monetaria</u> (Sucres en miles)	<u>Retiros</u>	<u>12-31-94</u>
COSTO AJUSTADO:					
Edificios	529.390		129.701		659.091
Instalaciones	101.707		24.918		126.625
Equipos de oficina	210.579		50.527	(4.347)	256.759
Muebles y enseres	77.855		17.272	(7.357)	87.770
Vehiculos	123.696		30.305		154.001
Sub-total	<u>1.043.227</u>		<u>252.723</u>	<u>(11.704)</u>	<u>1.284.246</u>
Depreciación acumulada	<u>(326.436)</u>	<u>(79.495)</u>	<u>(97.109)</u>	<u>9.569</u>	<u>(493.471)</u>
TOTAL	<u><u>716.791</u></u>	<u><u>(79.495)</u></u>	<u><u>155.614</u></u>	<u><u>(2.135)</u></u>	<u><u>790.775</u></u>

Nota 5 - Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre de 1994, representan préstamos sobre firmas con vencimientos hasta Enero de 1995 e interés del 48%.

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	Sucres en miles
Proveedores y contratistas	110.364
Devoluciones de clientes	42.081
Retenciones en la fuente	4.246
Compañías relacionadas	
Kengar S.A.	1.316.742
Moconsa S.A.	136.939
Operco S.A.	58.501
Otras	11.587
TOTAL	<u>1.680.460</u>

Nota 7 - Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1994, está representado por 20,000 acciones ordinarias de S/. 1,000 de valor nominal unitario.

Nota 8 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Nota 9 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

Representa el ajuste a las cuentas patrimoniales, con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizado.

Nota 10 - Reexpresión Monetaria

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo al final del ejercicio está sujeto a las siguientes regulaciones:

Saldo acreedor puede ser total o parcialmente capitalizado en el valor que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, incluyendo las del ejercicio, si hubiera. La capitalización está sujeta al impuesto único del 20%.

Saldo deudor puede ser compensado total o parcialmente, con las utilidades del ejercicio, utilidades acumuladas o reservas de libre disposición, sin afectar al estado de resultados, generando un crédito tributario del 20%.

Los efectos en las partidas no monetarias se presentan a continuación:

	Sucres en miles
Inversiones permanentes	497
Inventarios	198,510
Activo Fijo	155,614
Reserva por revalorización del patrimonio	(121,155)
Utilidades acumuladas	<u>(26,200)</u>
Reexpresión monetaria	<u>207,266</u>