

Querido  
Oct 90/

RECIBIDA

T

Nov 22 10 14 AM '95

RECIBIDA  
DE  
CORPORACION

Guayaquil, Noviembre 16 de 1995

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad

40533

Ref.: Expediente No. 4555-83

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  
y se degita

**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 Situaciòn

2

Estado de Resultados

3

Estado de Evoluciòn del Patrimonio

4

Estado de Flujos de Efectivo

5

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

7

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.<sup>110100</sup>**  
**AUDTORES INDEPENDIENTES**

~~Nov 22 10:24 AM '95~~

*RECIBIDO EN LA  
SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS  
DOCUMENTACION Y ARCHIVOS*

**INFORME DE LOS AUDTORES 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**

	<b>Sucres en miles</b>
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	
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
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.776.728</b>
<b>ACTIVO FIJO (Nota 4)</b>	<b>790.775</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>3.123</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.570.626</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Documentos por pagar (Nota 5)	224.750
Cuentas por pagar (Nota 6)	1.680.460
Pasivos Acumulados	16.186
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.921.396</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
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
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.649.230</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3.570.626</b>

**ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)**

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

	<b>Sucres en miles</b>
VENTAS	1.620.018
COSTO DE VENTAS	954.041
UTILIDAD BRUTA	<u>665.977</u>
 GASTOS DE OPERACION:	
Adminsitrativos 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>17.119</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 (Sucres en miles)</u>	<u>Reexpresiòn Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Enero 1 de 1994	20.000	4.475	399.058	640.086	106.937
Apropiaciòn		1.591			(1.591)
Ajuste				(597)	5
Efectos de correcciòn 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**

	<b>Sucres en miles</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
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>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Pasivo a largo plazo, neto	(797.177)
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>8.993</u>

**ANTIGUA CORPORACION SOCIEDAD ANONIMA (ANCOSA)**

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

	<b>Sucres en miles</b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Utilidad neta	17.119
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
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)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:</b>	
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)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>781.714</u></b>

## **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, más 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 más 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**

	<u>Sucres en miles</u>
Documentos por cobrar, clientes	402.239
Menos intereses diferidos	(195.145)
<b>Clientes, neto</b>	<b>207.094</b>
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	91.248
<b>TOTAL</b>	<b>1.750.145</b>

**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:

	1-01-94	Depreciac.	Corrección Monetaria (Sucres en miles)	Retiros	12-31-94
<b>COSTO AJUSTADO:</b>					
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
Vehículos	123.696		30.305		154.001
<b>Sub-total</b>	<b>1.043.227</b>		<b>252.723</b>	<b>(11.704)</b>	<b>1.284.246</b>
Depreciación acumulada	(326.436)	(79.495)	(97.109)	9.569	(493.471)
<b>TOTAL</b>	<b>716.791</b>	<b>(79.495)</b>	<b>155.614</b>	<b>(2.135)</b>	<b>790.775</b>

### **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**

	<u>Sucres en miles</u>
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
<b>TOTAL</b>	<b>1.680.460</b>

### **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:

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