

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

**Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre de
1995 y Opinión de los Auditores Independientes**

DIGITADO

FECHA 12 MAR. 1998

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 1995

<u>CONTENIDO</u>	<u>Página</u>
Opinión de los Auditores Independientes	2
Balance General.....	3
Estado de Resultados.....	4
Estado de Evolución del Patrimonio.....	5
Estado de Flujos de Caja.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	7
Nota 1 - Descripción de Actividades.....	7
Nota 2 - Resumen de Políticas Contables Significativas.....	7
Bases de Presentación de los Estados Financieros	7
Sistema de Corrección Monetaria.....	7
Inventarios.....	7
Propiedades y Equipo.....	8
Reserva por Revalorización del Patrimonio	8
Reexpresión Monetaria	8
Partes Relacionadas	8
Nota 3 - Documentos y Cuentas por Cobrar.....	9
Nota 4 - Inventarios	9
Nota 5 - Cuentas por pagar.....	9
Nota 6 - Pasivos acumulados	9
Nota 7 - Capital Social.....	9
Nota 8 - Reexpresión Monetaria.....	10
Nota 9 - Eventos Subsecuentes	10
Movimiento de las Cuentas de Propiedades y Equipo	11
Transacciones Significativas con Partes Relacionadas	12

Opinión de los Auditores Independientes

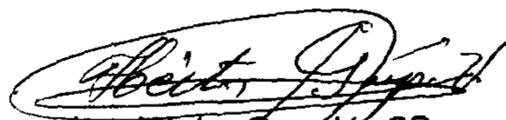
A los Accionistas y Directores
de **ANCOSA, Antigua Corporación S.A.**:

Hemos auditado el balance general de **ANCOSA, Antigua Corporación S.A.**, al **31 de Diciembre de 1995**, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos 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 las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **ANCOSA, Antigua Corporación S.A.** al **31 de Diciembre de 1995**, los resultados de sus operaciones y flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

CONSULTORES GOYA & MARTILLO C. LTDA.
SC-RNAE-197


Ing. Héctor Goya V., CP.
REG-13516

Diciembre 4 de 1997

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

Balance General

Al 31 de Diciembre de 1995

(Suces en Miles)

ACTIVOS

Activos Corrientes

Caja y Bancos	16.601
Documentos y Cuentas por Cobrar (Nota 3)	617.410
Inventarios (Nota 4)	387.486
Total Activos Corrientes	1.021.497

Propiedades y Equipos

Edificios	805.409
Instalaciones	154.736
Equipos de Oficina	313.759
Muebles y Enseres	107.255
	1.381.159
(-) Depreciación Acumulada	(632.062)
Total Propiedades y Equipos	749.097

Otros Activos

	579
Total Activos	1.771.173

PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Pasivos Corrientes

Cuentas por pagar (Nota 5)	21.242
Pasivos acumulados (Nota 6)	6.310
Total Pasivos Corrientes	27.552

Patrimonio de Accionistas

Capital Social (Nota 7)	20.000
Reserva Legal	6.066
Reserva por Revalorización del Patrimonio	656.891
Reexpresión Monetaria (Nota 8)	884.102
Resultados Acumulados	176.562
Total Patrimonio	1.743.621

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	1.771.173
--	------------------

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

Estado de Resultados

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1995

(Suces en Miles)

Ventas	1.090.902
Costo de Ventas	<u>763.909</u>
Utilidad Bruta	<u>326.993</u>
Gastos operacionales:	
Gastos Generales y Administrativos	<u>388.196</u>
Pérdida Operacional	<u>(61.203)</u>
Otros Ingresos y (Egresos)	
Gastos financieros	(125.256)
Intereses ganados	176.053
Otros, neto	<u>12.634</u>
Total Ingresos y (Egresos)	<u>63.431</u>
Utilidad neta	<u><u>2.228</u></u>

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1995

(Suces en Miles)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Reval. del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a Enero 1 de 1995	20.000	107.526	6.066	520.213	846.755	148.671	1.649.231
Provisión de Impuesto a la renta						(6.297)	(6.297)
Ajuste a periodos anteriores		(107.526)			(497)		(108.023)
Reexpresión monetaria				136.678	37.844	31.960	206.482
Utilidad , neta						2.228	2.228
Saldos al 31 de Diciembre de 1995	<u>20.000</u>	<u>0</u>	<u>6.066</u>	<u>656.891</u>	<u>884.102</u>	<u>176.562</u>	<u>1.743.621</u>

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

Estado de Flujos de Caja

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1995

(Suces en Miles)

Flujo de Caja de Actividades de Operación:	
Utilidad neta	2.228
Ajuste para reconciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de las actividades de operación:	
Depreciaciones y amortizaciones	80.087
Cambios en documentos y cuentas por cobrar	1.132.735
Cambios en inventarios	691.664
Cambios en gastos anticipados	8.819
Cambios en documentos por pagar	(224.750)
Cambios en cuentas por pagar	(1.659.218)
Cambios en pasivos acumulados	(9.876)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	19.460
	<u>21.688</u>
Flujo de Caja de Actividades de Inversión	
Cambios en otros activos	2.544
Ventas o retiros de propiedades y equipo	97.697
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>100.241</u>
Flujo de Caja de Actividades Financieras	
Cancelación del impuesto a la renta	(6.297)
Ajustes a periodos anteriores	(108.023)
Efectivo neto usado en actividades financieras	<u>(114.321)</u>
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo	7.608
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>8.993</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	<u><u>16.601</u></u>

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1995

(Suces en Miles)

NOTA 1 - DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1991 y su actividad principal, de acuerdo con su objeto social, es la promoción, urbanización, y venta de terrenos en el Complejo Comercial y Urbanístico Kennedy Norte, ubicado en la ciudad de Guayaquil.

NOTA 2 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los principios de contabilidad generalmente aceptados internacionalmente exigen tratamientos diferentes en relación con los promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, principalmente en el valor neto de la reexpresión de las cuentas no monetarias del balance general y estado de resultados que representa el efecto de la inflación, que es registrado en el estado de resultados del período que se reexpresa.

Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con la Ley 51 de Diciembre de 1993 y el Reglamento de Aplicación del Sistema de Corrección Monetaria promulgado en el Decreto Ejecutivo No. 2411 de Diciembre de 1994, cuyo propósito es registrar los efectos de la inflación, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance general como sigue:

Porcentaje anual - Resulta de la variación porcentual que registra el Índice Nacional de Precios al Consumidor, determinado en 22.2% para 1995 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) mediante las variaciones ocurridas entre Noviembre del año actual y Noviembre del año anterior, aplicable a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio provenientes de, o adquiridos en periodos anteriores.

Porcentaje proporcional - Resulta de dividir para doce el porcentaje anual antes indicado y multiplicar su resultado por el número de meses transcurridos desde el primero del mes siguiente a la fecha de adquisición u ocurrencia y el último día del cierre del ejercicio, aplicable a las transacciones de activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio celebradas en el ejercicio actual.

Las cuentas no monetarias del balance general reexpresadas de acuerdo con este sistema son:

- Inventarios
- Propiedades y equipo
- Patrimonio de accionistas

Inventarios

Está registrado al costo ajustado que no excede el valor del mercado. El costo de terrenos y de viviendas incluye los costos incurridos en el desarrollo urbano de los mismos, más los honorarios de los contratistas.

Propiedades y Equipo

Están registrados al costo de adquisición mas las revalorizaciones establecidas en 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
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

La revalorización de las propiedades y equipo es registrada como un mayor valor de las cuentas de activos y de depreciación acumulada correspondiente y se acreditan a la cuenta "Reexpresión Monetaria", cuyo uso es como se indica mas adelante en ésta misma Nota. De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, informamos que como parte del examen de los estados financieros, los auditores externos revisaron, en todos los aspectos importantes, la reexpresión de las propiedades y equipo.

El valor reexpresado y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados es rebajado de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado es registrado en el período en que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparación son registrados en los resultados del período y las mejoras o reparaciones que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva se capitalizan.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra lo ajustes por corrección monetaria de las cuentas del patrimonio de accionistas, excepto la cuenta de utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad a los propietarios, pero puede ser devuelto en caso de liquidación. La capitalización o devolución no esta gravada con el impuesto a la renta.

De acuerdo con las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, la Administración de las compañías sujetas al control de ésta Superintendencia, podrán compensar las pérdidas al cierre del ejercicio y las acumuladas de ejercicios anteriores con el saldo de la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio", incluyendo las que corresponden al ajuste del mismo ejercicio. Esta decisión deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas que se reúnan para conocer dichos estados financieros, en caso de no ser aprobada se efectuarán las reversiones correspondientes

Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de la corrección monetaria de las cuentas no monetarias del balance general. El saldo de esta cuenta no está sujeta a reexpresión. De acuerdo con la Ley 51, el saldo acreedor en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas incluyendo las del ejercicio si las hubiera, puede ser capitalizado hasta el 100% con una tarifa única del 20% de impuesto a la renta y el saldo deudor puede ser compensado total o parcialmente durante los 5 ejercicios posteriores con las Reservas por Revalorización del Patrimonio, sin derecho a crédito tributario y con las utilidades retenidas o reservas de libre disposición, causando un crédito tributario equivalente al 20% del valor compensado. El crédito tributario no puede ser mayor al impuesto a la renta, deducido del anticipo de impuesto establecido de acuerdo con la legislación vigente, la compensación se realizará después de establecer el impuesto a la renta.

Partes Relacionadas

Registra las transacciones con compañías relacionadas por accionistas comunes con administración centralizada, y son presentadas a su valor neto.

NOTA 3 – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1995, los documentos y cuentas por cobrar están compuestos de la siguiente manera:

		<u>Sucres en miles</u>
Documentos por cobrar, clientes	158.617	
Menos, intereses diferidos	<u>(36.436)</u>	
Clientes, Neto		122.181
Relacionadas		
P.V.S	192.906	
Carmapac S.A	137.152	
Gramesa	111.632	
Operco	21.624	
Adopsa	<u>16.632</u>	
Total relacionadas		479.947
Anticipo a contratistas		<u>15.282</u>
 Total		 <u><u>617.410</u></u>

NOTA 4 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 1995, inventarios están representados por lotes de terrenos urbanizados, ubicados en el Complejo Comercial y Urbanístico Kennedy Norte.

NOTA 5 – CUENTAS POR PAGAR

	<u>Sucres en miles</u>
Proveedores	10.275
Depósitos por reservación	10.867
Otras	<u>100</u>
 Total	 <u><u>21.242</u></u>

NOTA 6 - PASIVOS ACUMULADOS

	<u>Sucres en miles</u>
Impuesto a la renta	5.217
Retenciones en la fuente	<u>1.092</u>
	<u><u>6.310</u></u>

NOTA 7 - CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1995, esta representado por 20.000 acciones ordinarias de S/ 1.000 de valor nominal unitario.

NOTA 8 - REEXPRESIÓN MONETARIA

Durante 1995, la reexpresión monetaria proviene de los ajustes efectuados a las siguientes cuentas no monetarias del balance general:

		<u>Sucres en miles</u>
Inventarios		70.394
Propiedades y equipo		136.088
Patrimonio		(168.638)
Reserva por Revalorización del Patrimonio	(136.678)	
Resultados Acumulados	<u>(31.960)</u>	
Total		<u><u>37.844</u></u>

NOTA 9 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre Diciembre 31 de 1995 y la fecha de emisión de los estados financieros (**Diciembre 4 de 1997**), no se produjeron situaciones que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre dichos estados financieros.

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

Movimiento de las Cuentas de Propiedades y Equipo

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1995

(Suces en Miles)

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>Ventas y/o retiros</u>	<u>Saldos finales</u>
Edificios	659.090		146.318		805.409
Instalaciones	126.625		28.111		154.736
Equipos de Oficina	256.759		57.000		313.759
Muebles y Enseres	87.770		19.485		107.255
Vehículos	154.001		0	(154.001)	0
	<u>1.284.246</u>	<u>0</u>	<u>250.914</u>	<u>(154.001)</u>	<u>1.381.159</u>
Menos, depreciación acumulada	(493.470)	(80.070)	(114.826)	56.304	(632.062)
Total	<u><u>790.775</u></u>	<u><u>(80.070)</u></u>	<u><u>136.088</u></u>	<u><u>(97.697)</u></u>	<u><u>749.097</u></u>

ANCOSA, ANTIGUA CORPORACION S.A.

Transacciones Significativas con Partes Relacionadas

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1995

(Suces en Miles)

Cuentas por cobrar:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldos finales</u>
P.V.S	22.994	194.199	(24.286)	192.906
Carmapac S.A	50.396	86.757	0	137.152
Gramesa	192.517	7.585	(88.469)	111.632
Operco	0	84.126	(62.501)	21.624
Adopsa	0	16.632	0	16.632
Otras	1.215.773	6.837	(1.222.610)	0
Total	<u>1.481.679</u>	<u>396.135</u>	<u>(1.397.867)</u>	<u>479.947</u>