

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.:

1. He auditado el balance general adjunto de **ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2001, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, en base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, el Gobierno Ecuatoriano aprobó a partir del año 2000 un proceso de dolarización de la economía, el cual contempló, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Como parte de dichas reformas, se

estableció como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de mayo del 2000, la contabilidad registra las transacciones en US \$ dólares. Durante el año 2001, la economía ecuatoriana ha experimentado una relativa estabilidad. Sin embargo, aún no es posible establecer con objetividad los efectos de las reformas introducidas y sus consecuencias sobre la economía ecuatoriana; por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

Quito, Ecuador
Marzo, 18 del 2002
SCRNAE No. 359


Washington Batallas
Licencia No. 27177

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en US\$)

ACTIVOS	NOTAS		PASIVOS	NOTAS	
CORRIENTES			CORRIENTES		
Caja y bancos	3	3.666,63	Cuentas por pagar	7	426.700,73
Cuentas por cobrar	4	146.319,34	Impuestos por pagar		4.419,36
Impuestos anticipados		<u>12.580,75</u>	Otros pasivos corrientes		<u>7.600,00</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>162.566,72</u>	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		438.720,09
ACTIVOS FIJOS - Netos	5		PATRIMONIO		
Maquinaria y equipos		549,60	Capital social	8	428,00
Muebles y enseres		1.541,76	Reserva legal	9	696,21
Edificios		3.772.295,28	Reserva de capital	10	4.827.012,44
Vehículos		14.675,03	Aportes para futura capitalización		10.660,04
Instalaciones		45.147,30	Resultados acumulados	11	(132.397,17)
Terrenos		<u>1.020.332,42</u>	Pérdida del ejercicio		<u>(927,97)</u>
TOTAL ACTIVOS FIJOS		<u>4.854.541,39</u>	TOTAL PATRIMONIO		<u>4.705.471,55</u>
Inversiones	6	<u>127.083,53</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>5.144.191,64</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>4.981.624,92</u>			
TOTAL ACTIVOS		<u>5.144.191,64</u>			

Ver notas a los estados financieros

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en US\$)

	NOTAS	
INGRESOS		
VENTAS	12	<u>188.497,60</u>
TOTAL INGRESOS		<u>188.497,60</u>
(-) GASTOS DE OPERACIÓN:		(149.037,17)
CONTRATACION PERSONAL		(17.103,79)
ADMINISTRATIVOS		(89.161,68)
GENERALES		(19.120,46)
GASTOS DEPRECIACION AMORTIZACION		(21.076,12)
GASTOS HILTON GRAND VACATIONS		<u>(2.575,12)</u>
PERDIDA OPERACIONAL		39.460,43
(-) GASTOS FINANCIEROS	13	(40.388,40)
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u><u>(927,97)</u></u>

Ver notas a los estados financieros

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en US\$)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2000	428,00	10.660,04	696,21	1.225.880,92	31.704,42	2.013,02	1.271.382,61
Transferencia a resultados acumulados					2.013,02	(2.013,02)	
Revaluación de activos (inmuebles)				3.601.131,52			3.601.131,52
Amortización de la diferencia en cambio activada					(166.114,61)		(166.114,61)
Pérdida del ejercicio 2001						(927,97)	(927,97)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>428,00</u>	<u>10.660,04</u>	<u>696,21</u>	<u>4.827.012,44</u>	<u>(132.397,17)</u>	<u>(927,97)</u>	<u>4.705.471,55</u>

Ver notas a los estados financieros

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en US\$)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes y de compañías relacionadas	188.497,60
Pagado a proveedores y otros	<u>(148.142,36)</u>
Efectivo neto utilizado provisto por actividades de operación	<u>40.355,24</u>

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de activo fijo	(11.000,00)
Compra de acciones	<u>(30.999,60)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>(41.999,60)</u>

Aumento neto de efectivo durante el año	(1.644,36)
Efectivo al comienzo del año	<u>5.310,99</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>3.666,63</u>

Ver notas a los estados financieros

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.
CONCILIACIÓN ENTRE LA PERDIDA NETA Y EL FLUJO DE EFECTIVO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en US\$)

Pérdida neta	<u>(927,97)</u>
Ajustes para conciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:	
Depreciaciones	21.076,12
Intereses financieros	<u>40.388,40</u>
Total	<u>61.464,52</u>
Cambios en activos y pasivos:	
Cambios en activos	(84.292,72)
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>64.111,41</u>
Total	<u>(20.181,31)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>40.355,24</u>

Ver notas a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresadas en US. \$)**

1. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA. está organizada y opera en Ecuador desde septiembre del año 1989, y su objeto principal consiste en adquirir, conservar, gravar y enajenar toda clase de bienes raíces y muebles necesarios para sus fines.

A comienzos del 2000, año de mayor recesión económica, el Gobierno modificó la política cambiaria, lo cual, obligó al gobierno ecuatoriano a tomar la decisión de aprobar un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

Bases de Presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y la cancelación de pasivos en el curso normal del negocio.

Esta situación indica, a mi juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones ha surgido por la habilidad de la Administración para generar suficientes fondos para cubrir sus obligaciones y lograr un nivel adecuado de ingresos para soportar la estructura de costos de la Compañía.

Ventas- Se registran con base a la emisión de facturas a los clientes.

Valuación de Activos Fijos- Al costo de adquisición, ajustado en función a los efectos de la aplicación de los índices por la conversión de los estados financieros NEC 17. Durante el año 2001 se realizaron valuaciones técnicas por peritos autorizados por la Superintendencia de Compañías, mediante las cuales, se actualizaron el valor de los inmuebles a un valor aproximado de realización; la contrapartida se registró en la cuenta patrimonial reserva por valuación.

El valor ajustado de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada:

ACTIVO	AÑOS DE VIDA UTIL
Edificios	20
Vehículos y equipos de computación	5
Maquinaria	10
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10

3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	(US. \$)
Caja	480.44
Cuenta corriente Bco. del Pacífico	3,186.19
Total	<u>3,666.63</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	(US. \$)
Coali S.A.	35,979.56
Ing. Rafael Terán	31,859.28
Susana García	27,000.00
Arq. Ovidio Wappenstein	30,633.00
Cuentas por cobrar varios clientes	20,847.50
Total	<u>146,319.34</u>

5. ACTIVOS FIJOS

Ver nota de activos fijos en página siguiente.

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.
5. MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en US\$)

ACTIVOS FIJOS	SALDOS AL 31 DIC 2000	ADICIONES	BAJAS Y/O VENTAS	SALDOS AL 31 DIC 2001
Maquinaria y Equipos	1.218,69			1.218,69
Muebles y enseres	2.371,41			2.371,41
Equipos de Oficina	1.512,78			1.512,78
Edificio	170.557,27	3.642.749,52 (1)		3.813.306,79
Vehículos	6.949,75	11.000,00		17.949,75
Instalaciones	103.468,79			103.468,79
Terrenos	1.020.332,42			1.020.332,42
Equipo de computación	2.140,06			2.140,06
Total Activos Fijos	1.308.551,17	3.653.749,52		4.962.300,69
(-) Depreciación Acumulada	(86.683,18)	(21.076,12)		(107.759,30)
Total Activos Fijos Neto	1.221.867,99	3.632.673,40		4.854.541,39

(1) Corresponde a valuaciones técnicas realizadas por peritos US \$ 3,601,131.52.

6. INVERSIONES

Las inversiones pertenecen a acciones de la Compañía Hotel Colón Internacional el saldo de inicio de año fue ajustado de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, y su movimiento es el siguiente:

	(US. \$)
Saldo inicial	96,083.53
Adiciones - compras	30,000.00
Saldo de fin de año	<u>127,083.53</u>

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	(US. \$)
Hotel Colón Internacional C.A.	1,285.10
H.C.I Terreno Cumbayá	413,746.23
Otras cuentas por pagar	11,669.40
Total	<u>426,700.73</u>

8. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía es de US \$ 428.00, dividido en diez mil setecientas participaciones iguales e indivisibles de US. \$ 0.04 cada una. El cien por ciento de estas participaciones es de propiedad del Hotel Colón Internacional C.A. Con fecha 4 de enero del 2002 se aumenta el capital social de la Compañía en US \$ 372.00 llegando a un capital total de US. \$ 800.00.

9. RESERVA LEGAL

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías en el artículo 109, se debe acumular una reserva del 5% de las utilidades líquidas anuales hasta un 20% del capital social. **ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.** ha acumulado un valor por reserva legal que asciende a US.\$ 696.21, durante el ejercicio 2001 no se ha contabilizado ningún valor por este concepto.

10. RESERVA DE CAPITAL

Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto de las utilidades retenidas acumuladas; en cuyo caso, el

efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta. También se incluye el saldo de la cuenta reserva por valuación. A continuación se presenta un resumen:

	(US. \$)
Reexpresión monetaria	(5,297.72)
Reserva por revalorización del patrimonio	173,580.20
Reservas por valuación	<u>4,658,729.96</u>
Total	<u>4,827,012.44</u>

11. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

	(US. \$)
Utilidad Años anteriores	33,717.44
Amortización de diferencial cambiario activado	<u>(166,114.61)</u>
Total	<u>(132,397.17)</u>

12. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	(US. \$)
Ingreso parqueadero	136,865.09
Arrendamiento Casa Burroughs	30,528.00
Otros Ingresos	<u>21,104.51</u>
Total	<u>188,497.60</u>

13. GASTOS FINANCIEROS

Corresponde a intereses generados por un préstamo que mantiene la Compañía con el Hotel Colón Internacional, los mismos que ascienden a **US \$ 40,388.40**. La tasa de interés pactada es 18% anual.

14. CONTINGENCIAS

El 25 de octubre del 2001 mediante Acta de Directorio del Hotel Colón Internacional C.A., se aprueba la transferencia de propiedades inmobiliarias recibidas de Coloncorp S.A. a nombre de Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cia. Ltda., a través del convenio de Cesión de Acciones entre el Hotel Colón Internacional C.A. y Coloncorp S.A. de noviembre 27 del 2000.

Producto de esta transferencia, se entrega en calidad de garantía hipotecaria a favor del Citibank nueve locales comerciales (Galería Coloncorp en la ciudad de Guayaquil) numerados de la siguiente manera: dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, diez y once. Según la valuación realizada a estos locales el 29 de octubre del 2001, el monto total de los locales hipotecados asciende a US \$ 2,040,596.52.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 4 de enero del 2002 la Compañía suscribió un aumento de capital de US \$ 372, para este efecto se utilizó parte de la cuenta reserva de capital.

A la fecha de emisión del informe por parte del auditor independiente, el gobierno ecuatoriano no ha emitido ningún pronunciamiento respecto a leyes o reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país, que puedan influir sobre la posición financiera y de resultados de operaciones futuras de la Compañía.
