



AUDITORES CONSULTORES

Mercadillo 141 y Ulpiano Páez
Edif. María Teresa 1er. Piso Of. 1C
Teléfonos: (02) 2902-339
(02) 2556-073
Telefax: (02) 2902-706
Telefax: (02) 2505-846
E-mail: batallas@andinanet.net
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2002, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los socios y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra 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. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2002, 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. Debido a la naturaleza del negocio de la Compañía, la administración decidió transferir algunos inmuebles que en el ejercicio 2001 estaban en el activo fijo a la cuenta Inventarios. Este movimiento asciende a US \$ 3,642,749.52 y no tenía registrado ningún valor por depreciación acumulada.

Batallas & Batallas Auditores.

Batallas & Batallas Auditores Cia. Ltda.
RNAE 456

Augusto Batallas P.

Augusto Batallas P.
RNCPA No. 27.765

Quito, Ecuador
18 de marzo del 2003

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en US\$)

ACTIVOS	NOTAS		PASIVOS	NOTAS	
CORRIENTES			CORRIENTES		
Caja y bancos	3	7.274,37	Cuentas por pagar		4.333,56
Inventarios	4	3.642.749,52	Impuestos por pagar		10.514,49
Cuentas por cobrar	5	156.164,91	Otros pasivos corrientes		<u>7.600,00</u>
Impuestos anticipados		<u>26.616,42</u>			
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>3.832.805,22</u>	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>22.448,05</u>
ACTIVOS FIJOS - Netos	6		Pasivo a largo plazo	8	<u>635.421,34</u>
Maquinaria y equipos		427,74	PATRIMONIO		
Muebles y enseres		554,39	Capital social	9	800,00
Equipo de Oficina		598,96	Reserva legal	10	696,21
Edificios		121.017,90	Reserva de capital	11	4.826.640,44
Vehiculos		11.085,09	Aportes para futura capitalización		10.660,04
Instalaciones		34.800,42	Resultados acumulados	12	(133.325,14)
Terrenos		<u>1.020.332,42</u>	Utilidad del ejercicio		<u>867,73</u>
TOTAL ACTIVOS FIJOS		<u>1.188.816,92</u>	TOTAL PATRIMONIO		<u>4.706.339,28</u>
Inversiones	7	<u>342.586,53</u>			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>1.531.403,45</u>			
TOTAL ACTIVOS		<u>5.364.208,67</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>5.364.208,67</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 2002
(Expresado en US\$)

	NOTAS	
INGRESOS		
VENTAS	13	<u>219.496,15</u>
TOTAL INGRESOS		<u>219.496,15</u>
(-) GASTOS DE OPERACIÓN:		(217.278,40)
CONTRATACION PERSONAL		(27.888,66)
ADMINISTRATIVOS		(147.316,97)
GENERALES		(19.097,80)
DEPRECIACION AMORTIZACION		(22.974,97)
UTILIDAD OPERACIONAL		2.217,75
(-) IMPUESTO A LA RENTA		(1.350,02)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u><u>867,73</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 2002
(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 2001	428,00	10.660,04	696,21	4.827.012,44	(133.325,14)	927,97	4.706.399,52
Aumento de capital	372,00			(372,00)		(927,97)	(927,97)
Utilidad del ejercicio 2002						867,73	867,73
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>800,00</u>	<u>10.660,04</u>	<u>696,21</u>	<u>4.826.640,44</u>	<u>(133.325,14)</u>	<u>867,73</u>	<u>4.706.339,28</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 2002
(Expresado en US\$)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes y de compañías relacionadas	219.496,15
Pagado a proveedores y otros	<u>(200.385,41)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>19.110,74</u>

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Venta de acciones	471,00
Compra de acciones	<u>(15.974,00)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(15.503,00)</u>
Aumento neto de efectivo durante el año	3.607,74
Efectivo al comienzo del año	<u>3.666,63</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>7.274,37</u>

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.
CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE EFECTIVO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en US\$)

Utilidad neta	<u>867,73</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:	
Depreciaciones	22.974,97
Total	<u>22.974,97</u>
Cambios en activos y pasivos:	
Cambios en activos	(23.881,26)
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>19.149,30</u>
Total	<u>(4.731,96)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>19.110,74</u>

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.

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.

Inventarios.- Los inventarios están constituidos por algunos inmuebles que se contabilizaron al costo y revalorizados de acuerdo a los peritos.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresadas en US.\$)

ACTIVO	AÑOS DE VIDA UTIL
Edificios	20
Vehículos	5
Equipos de Computación	3
Maquinaria	10
Instalaciones	10

3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	(US. \$)
Caja	2,257.08
Cuenta corriente Bco. del Pacífico	5,017.29
Total	<u>7,274.37</u>

4. INVENTARIOS

Un resumen de la cuenta Inventarios es como sigue:

	(US. \$)
Inventario de locales y departamentos Guayaquil costo	41,618.00
Inventario de locales y departamentos Guayaquil reavalúo	3,601,131.52
Total	<u>3,642,749.52</u>

Ver detalle de inventarios en página siguiente:

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.**4. DETALLE DE INVENTARIOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

(Expresado en US\$)

DETALLE	COSTO HISTÓRICO	REVALUO	TOTAL
Local Comercial Coloncorp # 2	1.765,49	223.210,66	224.976,15
Local Comercial Coloncorp # 3	1.759,26	222.412,51	224.171,77
Local Comercial Coloncorp # 4	1.709,10	216.077,87	217.786,97
Local Comercial Coloncorp # 5	1.709,39	216.102,72	217.812,11
Local Comercial Coloncorp # 6	1.677,44	212.062,47	213.739,91
Local Comercial Coloncorp # 7	1.702,80	215.279,78	216.982,58
Local Comercial Coloncorp # 8	1.745,25	220.641,79	222.387,04
Local Comercial Coloncorp # 10	2.010,97	254.235,61	256.246,58
Local Comercial Coloncorp # 11	1.934,44	244.558,98	246.493,42
Torre Coloncorp # 1 dep # 1 PB parq. 28S2	2.232,85	137.521,81	139.754,66
Torre Coloncorp # 1 dep # 1 Piso 1 Parq. 22S2	2.558,34	157.570,52	160.128,86
Torre Coloncorp # 1 dep # 2 Piso 1 Parq. 21S2	2.576,58	158.700,65	161.277,23
Torre Coloncorp # 1 dep # 2 Piso 2 Parq. 32S2	2.269,64	139.794,10	142.063,74
Torre Coloncorp # 1 dep # 4 Piso 2 Parq. 70S2	2.119,11	130.535,45	132.654,56
Torre Coloncorp # 1 dep # 7 Piso 2 Parq. 64S2	2.157,99	132.929,12	135.087,11
Torre Coloncorp # 1 dep # 2 Piso 3 Parq. 23S2	2.041,73	125.760,07	127.801,80
Torre Coloncorp # 1 dep # 4 Piso 3 Parq. 19S2	2.097,77	129.210,86	131.308,63
Torre Coloncorp # 1 dep # 5 Piso 3 Parq. 30S2	2.467,25	151.969,19	154.436,44
Torre Coloncorp # 1 dep # 1 Piso 4 Parq. 74S2	2.896,76	177.927,35	180.824,11
Torre Coloncorp # 1 dep # 2 Piso 4 Parq. 56S2	2.185,84	134.630,01	136.815,85
SUMAN	41.618,00	3.601.131,52	3.642.749,52

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresadas en US.\$)**

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	(US. \$)
Coali S.A.	46,742.57
Ing. Rafael Terán	32,381.67
Susana García	18,000.00
Arq. Ovidio Wappenstein	30,633.00
Cuentas por cobrar varios clientes	28,407.67
Total	<u>156,164.91</u>

6. ACTIVOS FIJOS

Ver nota de activos fijos en página siguiente.

ASESORIA TECNICA E INGENIERIA ASTECNIA CIA. LTDA.

6. MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en US\$)

ACTIVOS FIJOS	SALDOS AL 31 DIC 2001	ADICIONES	BAJAS Y/O TRANSFERENCIAS	SALDOS AL 31 DIC 2002
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	3.813.306,79		(3.642.749,52) (1)	170.557,27
Vehículos	17.949,75			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	4.962.300,69		(3.642.749,52)	1.319.551,18
(-) Depreciación Acumulada	(107.759,30)	(22.974,97)		(130.734,26)
Total Activos Fijos Neto	4.854.541,39	(22,974,97)	(3.642.749,52)	1.188.816,92

(1) Mediante análisis de la gerencia se decidió transferir a inventario debido al objeto social de la compañía

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresadas en US.\$)

7. INVERSIONES

Las inversiones pertenecen a acciones de la Compañía Hotel Colón Internacional, y su movimiento es el siguiente:

	PARCIAL	(US. \$)
Saldo inicial		127,083.53
Adiciones	200,000.00 (1)	215,503.00
	<u>15,503.00</u>	
Saldo de fin de año		<u>342,586.53</u>

(1) Corresponde a acciones adquiridas por medio de disminución de pasivos con el Hotel Colón Internacional.

8. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	(US. \$)
Hotel Colón Internacional C.A.	130,367.14
Hotel Colón Internacional C.A.-Terreno	505,054.20
Total	<u>635.421.34</u>

9. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía fue constituido inicialmente en 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 18 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.

10. 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 2002 no se ha contabilizado ningún valor por este concepto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresadas en US.\$)

11. 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	173,208.20
Reservas por valuación	<u>4,658,729.96</u>
Total	<u>4,826,640.44</u>

12. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

	(US. \$)
Utilidad años anteriores	32,789.47
Amortización de diferencial cambiario activado	<u>(166,114.61)</u>
Total	<u>(133,325.14)</u>

13. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	(US. \$)
Ingreso parqueadero	150,125.22
Arrendamiento inmuebles	30,528.00
Otros ingresos	<u>38,842.93</u>
Total	<u>219,496.15</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresadas en US.\$)**

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

A la fecha de emisión del informe por parte de los auditores independientes, 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.
