



AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:

ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2003, y el correspondiente estado 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 2003, el resultado de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Batallas & Batallas Auditores

Batallas & Batallas Auditores Cía. Ltda.
RNAE 456


CPA Augusto Batallas P.
RNCPA No. 27.765

Quito, Ecuador
21 de Abril de 2004

ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en US.\$)

ACTIVOS	NOTAS		PASIVOS	NOTAS	
CORRIENTES			CORRIENTES		
Caja y bancos	3	10.405,82	Cuentas por pagar	8	8.837,17
Inventarios	4	3.642.749,52	Impuestos por pagar		2.485,88
Cuentas por cobrar	5	137.485,28	Otros pasivos corrientes	9	<u>7.600,00</u>
Impuestos anticipados		<u>43.099,37</u>			
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>3.833.739,99</u>	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>18.923,05</u>
ACTIVOS FIJOS			Pasivo a largo plazo	10	<u>644.630,13</u>
Maquinaria y equipos		1.218,69	PATRIMONIO		
Muebles y enseres		2.371,41	Capital social	11	800,00
Equipo de oficina		1.512,78	Reserva legal	12	696,21
Edificios		170.557,27	Reserva de capital	13	4.826.640,44
Vehículos		6.949,75	Aportes para futura capitalización		10.660,04
Instalaciones		103.468,79	Resultados acumulados	14	(132.457,41)
Terrenos		1.020.332,42	Pérdida del ejercicio		<u>(1.674,97)</u>
Menos: Depreciación acumulada		<u>(145.153,14)</u>			
TOTAL ACTIVOS FIJOS NETOS	6	<u>1.161.257,97</u>	TOTAL PATRIMONIO		<u>4.704.664,31</u>
OTROS ACTIVOS					
Inversiones	7	<u>373.219,53</u>			
TOTAL OTROS ACTIVOS		<u>373.219,53</u>			
TOTAL ACTIVOS		<u>5.368.217,49</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>5.368.217,49</u>

Ver notas a los estados financieros

ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en US.\$)

	NOTAS	
INGRESOS		
VENTAS	15	<u>216.127,86</u>
TOTAL INGRESOS		<u>216.127,86</u>
(-) GASTOS DE OPERACIÓN:		(219.533,50)
CONTRATACIÓN PERSONAL		(24.952,90)
ADMINISTRATIVOS		(163.001,52)
GENERALES		(8.603,46)
DEPRECIACIÓN		(22.975,62)
		<hr/>
PÉRDIDA OPERACIONAL		(3.405,64)
(+) OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		1.730,67
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u>(1.674,97)</u>

Ver notas a los estados financieros

ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(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 2002	800,00	10.660,04	696,21	4.826.640,44	(133.325,14)	867,73	4.706.339,28
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	867,73	(867,73)	-
Pérdida del ejercicio 2003	-	-	-	-	-	(1.674,97)	(1.674,97)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	800,00	10.660,04	696,21	4.826.640,44	(132.457,41)	(1.674,97)	4.704.664,31

Ver notas a los estados financieros

ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en US. \$)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Recibido de clientes	231.190,26	
Pagado a proveedores, empleados y servicios básicos	<u>(229.789,48)</u>	
Efectivo neto provisto por actividades de operación		1.400,78

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Venta de activos fijos	<u>1.730,67</u>	
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		<u>1.730,67</u>

Flujo de efectivo neto		3.131,45
Efectivo y equivalentes de efectivo al 01 de enero del 2003		<u>7.274,37</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2003		<u>10.405,82</u>

Ver notas a los estados financieros

ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.
CONCILIACIÓN ENTRE LA PÉRDIDA NETA Y EL FLUJO DE
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en US.\$)

Pérdida neta	<u>(1.674,97)</u>
Ajustes para conciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:	
Depreciaciones	22.975,62
	<hr/>
Total ajustes	22.975,62
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(10.450,71)
Impuestos anticipados	(16.482,95)
Cuentas por pagar	13.712,40
Impuestos por pagar	(8.028,61)
Otros pasivos	1.350,00
Total de cambios en activos y pasivos	<u>(19.899,87)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1.400,78</u>

Ver notas a los estados financieros

1. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES

ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA., está organizada y opera en el 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 nuestro 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 calificados.

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 2003
(Expresadas en US. \$)

ACTIVO	AÑOS DE VIDA ÚTIL	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN
Edificios	20	5%
Vehículos	5	20%
Equipos de Computación	3	33%
Maquinaria	10	10%
Instalaciones	10	10%

3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	(US.\$)
Caja	7,322.64
Cuenta corriente Bco. del Pacífico	3,083.18
Total	<u>10,405.82</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:

NOTA 4
ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.
DETALLE DE INVENTARIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en US\$)

DETALLE	COSTO HISTÓRICO	REVALÚO	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 2003
(Expresadas en US. \$)

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	(US.\$)
Hotel Colón Internacional - Parqueadero	15,390.00
Cuentas por cobrar varios clientes	3,510.04
Cuentas por cobrar empleados	1,077.65
Provaser Cía. Ltda.	2,900.00
Coali S.A.	56,644.11
Inmobiliaria Corbusier S.A.	15,638.13
Inmobiliaria Matiz S.A.	15,713.00
Susana García HCI	18,000.00
Otras cuentas por cobrar	8,612.35
Total	<u>137,485.28</u>

6. ACTIVOS FIJOS

Ver nota de activos fijos en página siguiente.

NOTA 6
ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.
MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS
AUDITORÍA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	Saldo al 31 de diciembre del 2002	Adiciones	Ventas y/o bajas	Saldo al 31 de diciembre del 2003
NO DEPRECIABLES				
Terrenos	1,020,332.42	-	-	1,020,332.42
DEPRECIABLES				
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
Edificios	170,557.27	-	-	170,557.27
Vehículos	17,949.75	-	(11,000.00)	6,949.75
Instalaciones	103,468.79	-	-	103,468.79
Equipos de computación	2,140.06	-	-	2,140.06
TOTAL COSTO	1,319,551.17	-	(11,000.00)	1,308,551.17
DEPRECIACIÓN ACUMULADA				
Maquinaria y equipos	790.95	121.89	-	912.84
Muebles y enseres	1,817.02	237.13	-	2,054.15
Equipos de oficina	913.82	151.90	-	1,065.72
Edificios	49,539.37	8,527.89	-	58,067.26
Vehículos	6,864.66	3,589.93	6,416.67	4,037.92
Instalaciones	68,668.37	10,346.88	-	79,015.25
Equipos de computación	2,140.06	-	-	2,140.06
TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA	130,734.25	22,975.62	6,416.67	147,293.20
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	1,188,816.92	(22,975.62)	(4,583.33)	1,161,257.97

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(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		342,586.53
Adiciones	23,779.00 (&)	30,633.00
	<u>6,854.00 (&)</u>	
Saldo de fin de año		<u>373,219.53</u>

(&) Corresponde a la transferencia de acciones del Hotel Colón Internacional a favor de **ASTECNIA CÍA. LTDA.**, realizada por el Arq. Ovidio Wappenstein, con el objeto de saldar la cuenta pendiente que mantenía con la Compañía.

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	(US.\$)
Cuentas por pagar Hilton	439.64
Provaser Cía. Ltda.	4,113.98
Varios	4,283.55
TOTAL	<u>8,837.17</u>

9. OTROS PASIVOS

Un resumen de otros pasivos es como sigue:

	(US.\$)
Depósitos en garantía Embajada de Francia	4,600.00
Depósitos en garantía Make-up	3,000.00
Total	<u>7,600.00</u>

10. PASIVO A LARGO PLAZO

El pasivo a largo plazo constituyen todas las deudas que la Compañía mantiene con el Hotel Colón Internacional, cuyo monto al 31 de diciembre del 2003 asciende a US. \$ 644,630.13

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía fue constituido inicialmente por 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.

12. 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. **ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.** ha acumulado un valor por reserva legal que asciende a US.\$ 696.21. Durante el ejercicio 2003 no se ha contabilizado ningún valor por este concepto.

13. 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	4,658,729.96
Total	<u>4,826,640.44</u>

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

	(US.\$)
Utilidad años anteriores	33,657.20
Amortización de diferencial cambiario activado	(166,114.61)
Total	<u>(132,457.41)</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresadas en US. \$)

15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	(US.\$)
Ingreso parqueadero	163,599.94
Arrendamiento inmuebles	52,489.50
Otros ingresos	38.42
Total	<u>216,127.86</u>

16. 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.
