

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de
COLONCORP S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **COLONCORP S.A.**, al 31 de diciembre de 1998, el correspondiente estado de resultados, evolución del patrimonio y cambios en la posición financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes de revelación. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales relativas a la información financiera emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

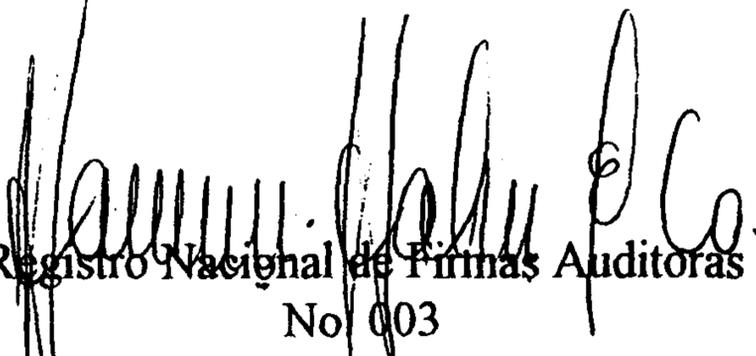


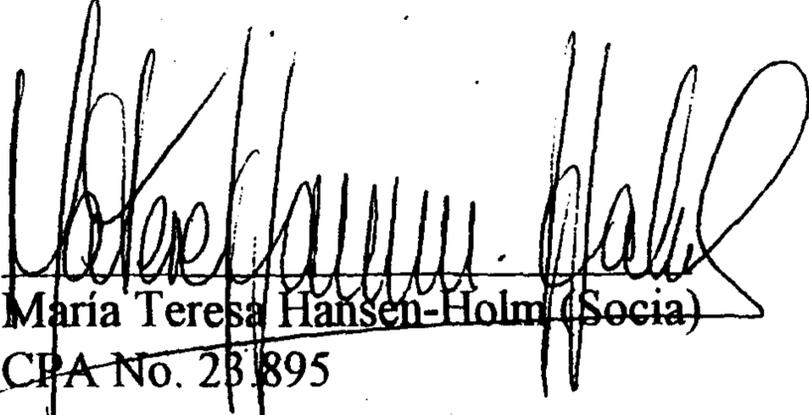
Hansen-Holm & Co.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de COLONCORP S.A., al 31 de diciembre de 1998, el resultado de sus operaciones, evolución del patrimonio y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales relativas a la información financiera emitidas en la República del Ecuador.

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia en Nota 14 a la actual situación de crisis en el Ecuador.

Mayo 5, 1999
Guayaquil - Ecuador


Registro Nacional de Firmas Auditoras
No. 003


María Teresa Hansen-Holm (Socia)
CPA No. 231895

COLONCORP S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	163,377	Préstamos bancarios	56,414,979
Documentos y cuentas por cobrar:		Cuentas y documentos por pagar:	
Compañías relacionadas	32,425,852	Anticipo de clientes	172,477,207
Préstamos a empleados	85,477	Compañías relacionadas	45,959,217
Otros	<u>6,744,229</u>	Intereses por pagar	4,126,950
Total activos corrientes	<u>39,418,935</u>	Proveedores	3,184,118
		Impuestos retenidos por pagar	846,011
		Depósitos en garantías	<u>163,864</u>
		Total pasivos corrientes	<u>283,172,346</u>
INVERSIONES	<u>4,104,350</u>	PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO	<u>1,354,163</u>
ACTIVO FIJO - Neto	<u>262,728,932</u>	COMPAÑÍAS RELACIONADAS	<u>16,656,142</u>
ACTIVOS DIFERIDOS	<u>12,678,064</u>	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
		Capital social (100,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de S/. 1,000 cada una)	100,000
		Reserva por revalorización del patrimonio	375,963
		Reexpresión monetaria	15,217,621
		Resultados no operacionales	2,059,255
		Pérdida del ejercicio	<u>(5,209)</u>
		Total patrimonio de los accionistas	<u>17,747,630</u>
TOTAL	<u><u>318,930,281</u></u>	TOTAL	<u><u>318,930,281</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

COLONCORP S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

INGRESOS:

Arriendos de suite	1,579,877
Alicuotas	<u>192,911</u>
Ventas netas	<u>1,772,788</u>

GASTOS DE OPERACION:

Mantenimiento Torres	<u>2,928,735</u>
Total	<u>2,928,735</u>

PERDIDA OPERACIONAL (1,155,947)

Otros ingresos 1,150,738

PERDIDA DEL EJERCICIO (5,209)

Las notas que se adjuntan forman parte
integrante de los estados financieros

COLONCORP S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	Capital social	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Resultados no operacionales	Resultados no operacionales del ejercicio	Pérdida del ejercicio	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 1997	100,000	228,250	17,480,670	1,318,881	101,296		19,229,097
Ajustes en corrección monetaria 1997			(33,884)				(33,884)
Corrección monetaria		147,713	(2,229,165)	639,078			(1,442,374)
Reclasificaciones				101,296	(101,296)		-
Pérdida del ejercicio						(5,209)	(5,209)
Saldos al 31 de diciembre de 1998	100,000	375,963	15,217,621	2,059,255	-	(5,209)	17,747,630

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

COLONCORP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	<u>(5,209)</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	
 FLUJO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Disminución de otras cuentas por cobrar	31,620
Disminución en inventario	2,727,845
Compra de activo fijo	(51,086,989)
Aumento en activos diferidos	(2,403,993)
Aumento en cuentas por pagar y otros	<u>1,644,534</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(49,086,983)</u>
 FLUJO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento en otras cuentas por cobrar	(6,684,626)
Efectivo recibido por préstamos bancarios	17,193,624
Efectivo recibido de clientes	86,492,511
Efectivo recibido de partes relacionadas	<u>17,119,555</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>114,121,064</u>
Diferencial cambiario no realizado	(77,720,573)
Disminución neta de efectivo	(12,691,701)
Efectivo al comienzo del año	<u>12,855,078</u>
 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>163,377</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

COLONCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
EXPRESADAS EN MILES DE SUCRES

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

COLONCORP S.A., fue constituida en la República del Ecuador el 8 de octubre de 1992, y tiene como objetivo principal la construcción de toda clase de viviendas, edificios, centros comerciales y condominios.

2. OPERACIONES

La Compañía se encuentra en etapa preoperativa y los gastos que se incurran son considerados como cargos diferidos hasta que la Compañía empiece a operar en su actividad.

Las obras en proceso, no pueden ser transferidas debido a la carencia de escrituras que formalicen la propiedad y los avalúos catastrales, en Centrum y Torres Colón, respectivamente. El perfeccionamiento de las promesas de compraventa actualmente celebradas con posibles compradores, permitirá el reconocimiento de la etapa operativa de la Compañía.

3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus estados financieros, en base a acumulación, conforme principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales relativas a la información financiera emitidas en la República del Ecuador.

a. Corrección monetaria

De conformidad con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos, se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria, el cual busca reexpresar contablemente las partidas no monetarias del balance general cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente al valor de mercado. En cumplimiento de estas disposiciones la Compañía ajustó: activo fijo, activos diferidos, pasivos y patrimonio, mantenidos al 31 de diciembre de 1998. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró al 30 de noviembre de 1998 un efecto inflacionario del 45%.

El efecto de la aplicación en 1998 de esta disposición se registró en las siguientes cuentas:

	(Débitos) Créditos
Reexpresión de:	
Inversiones	1,273,764
Activo fijo	71,605,530
Activos diferidos	3,398,905
Diferencia en cambio no realizada	(77,720,573)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	(1,442,374)
 Aplicado a:	
Reserva por revalorización del patrimonio	(147,713)
Utilidades acumuladas	(639,078)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
Reexpresión Monetaria	<u><u>(2,229,165)</u></u>

El resultado de la aplicación de este sistema originó un saldo acumulado acreedor en la cuenta reexpresión monetaria de 15,217,621, mismo que podrá ser capitalizado previo al pago del impuesto del 20%.

b. Activo fijo

El activo fijo incluye el costo de todos los desembolsos realizados para la construcción de Torre I, Torre II y Centrum, así también incluye los efectos del ajuste por corrección monetaria.

c. Capitalización de intereses

Los intereses relacionados con préstamos utilizados para el financiamiento en la construcción del edificio son capitalizados al activo.

d. Anticipo de clientes

Constituyen entregas anticipadas de efectivo efectuadas por los clientes para la adquisición de las suites y oficinas.

e. Base para la conversión de moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 1998, los activos y pasivos en moneda extranjera (dólares estadounidenses) han sido convertidos en sucres al tipo de cambio de mercado libre de 6,702 por US\$ 1,00.

La diferencia en cambio originada por los activos y pasivos en moneda extranjera al cierre del ejercicio se registra en la cuenta patrimonial reexpresión monetaria.

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, la cotización del dólar en el mercado libre de cambios fue 8,730 por US\$ 1,00.

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones más significativas con compañías relacionadas son:

	Hotel Colón Guayaquil	Hotel Colón Internacional	Dosmilcorp
Préstamos recibidos	16,584,376	2,369,557	
Consumo de energía	2,127,751		
Intereses cobrados	657,972		
Pagos	(17,111,410)		
Préstamos otorgados			17,293,061

Los saldos con compañías relacionadas se presentan al 31 de diciembre de 1998 de la siguiente forma:

	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar Corto plazo	Cuentas por pagar largo plazo
Dosmilcorp S.A.	17,293,061		
Hotel Colón Internacional C.A.	9,530,332	5,898,187	
Magnetocorp S.A.	4,493,846	1,787,737	
Trogliocorp S.A.	789,408		
Model S.A.	258,924		
Grupo Dassum	37,672	12,881,127	
Hotel Colón Guayaquil S.A.	22,609	25,392,166	
Accionistas			16,656,142 (*)
Total	32,425,852	45,959,217	16,656,142

(*) Corresponde a intereses a una tasa del 35%, misma que no tiene fecha de vencimiento.

Estas transacciones se realizaron en condiciones similares que las realizadas con terceros.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1998, se presentan como sigue:

Cuentas por cobrar

Junta de Beneficencia de Guayaquil	6,702,000 (*)
Otras	42,229
Total	6,744,229

(*) Corresponde a anticipos entregados a la H. Junta de Beneficencia de Guayaquil, según escritura de promesa de permuta o cambio por el terreno en donde se está construyendo el Edificio Centrum.

6. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 1998, incluye:

	Valor nominal	Valor patrimonial proporcional	Valor en libros	% de Partic.
Hotel Colón Guayaquil S.A.	1,836,283	11,225,939	3,273,822	6
O.V. Hotelera Machala S.A.	370,066	525,940	830,528	1.38
			<u>4,104,350</u>	

7. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre de 1998, se resume como sigue:

		% Anual de Depreciación
Terrenos y mejoras	6,068,294	
Construcciones en curso	256,013,925 (*)	
Maquinarias y equipos	991,973	10
Muebles y enseres	171,218	10
Equipos de oficina	23,943	10-20
Vehículos	364,066	20
Total costo y revalorización	<u>263,633,418</u>	
Depreciación acumulada	(904,487)	
ACTIVO FIJO - Neto	<u><u>262,728,932</u></u>	

(*) Incluye desembolsos efectuados en la construcción de los edificios Torres de Coloncorp y Centrum.

8. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 1998, se resume como sigue:

Gastos de constitución	45,132
Gastos de preoperación	6,082,442
Gastos de promoción y publicidad	327,887
Gastos de ventas	989,212
Corrección monetaria	5,233,391
Total	<u><u>12,678,064</u></u>

9. PRESTAMOS BANCARIOS

- a. Los préstamos bancarios a corto plazo al 31 de diciembre de 1998, son los siguientes:

Cartas de crédito en dólares con vencimientos en 1999.	907,753
Préstamo en sucres con vencimiento en 1999, con una tasa de interés del 58%.	535,000
Préstamos en dólares con vencimientos en 1999, con una tasa de interés que fluctúa entre el 6,16% y 18%.	54,972,226
Total	<u>56,414,979</u>

- b. Al 31 de diciembre de 1998, los préstamos a largo plazo son los siguientes:

	Largo plazo
Citibank	
Préstamos en dólares con vencimientos en el 2000, con tasas de interés que fluctúan entre el 8,75% y el 9,12% anual.	1,354,163
	%
Porcentaje obligaciones moneda extranjera	99
Porcentaje obligaciones moneda nacional	1
Total	<u>100</u>

10. GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 1998, se encuentran garantizando préstamos con instituciones bancarias los siguientes activos:

	Dólares
Citibank	
Prenda industrial abierta sobre dos grupos electrógenos, un generador, y un panel	197,890

Dólares

Banco Internacional

Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato equivalente al 5% del valor total del contrato de promesa de permuta celebrado entre Coloncorp, Hotel Colón Internacional, Honorable Junta de Beneficencia de Guayaquil y los señores Fuad Dassum y Morice Dassum.

193,780

Total

391,670

11. PATRIMONIO

a. Reserva por revalorización del patrimonio

Mediante Resolución No. 96-1-3-3-002 de la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial 894 del 29 de febrero de 1996 se puede capitalizar el saldo acreedor de la cuenta reserva por revalorización luego de compensar contablemente los saldos deudores de las cuentas reexpresión monetaria y pérdidas acumuladas al cierre del último ejercicio; sin embargo, no podrá distribuirse con utilidades ni utilizarse para cancelar el capital suscrito y no pagado.

12. IMPUESTO A LA RENTA

a. Contingencias

Se encuentra pendiente de revisión por parte de las autoridades fiscales los ejercicios de 1997 y 1998.

b. Impuesto del 1% a la circulación de capitales

Mediante Ley 98-17 publicada en R.O. No. 78 de diciembre 1 de 1998, se sustituyó el impuesto a la renta por el impuesto del 1% a la circulación de capitales desde el ejercicio económico de 1999, se exceptúan de esta regulación las empresas de exploración y explotación de hidrocarburos y los beneficiarios de ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones.

La vigencia de esta ley es por períodos de un año, prorrogable automáticamente, siempre y cuando se recauden al menos el 3% del PIB más menos 5% (aproximadamente US\$ 570 millones), caso contrario se retornará automáticamente al sistema anterior de impuesto a la renta.

13. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

A diciembre 31 de 1998, la exposición de la Compañía a fluctuaciones en el tipo de cambio es la siguiente:

	US\$
ACTIVO	
Activo corriente	9,352,709
PASIVO	
Pasivo corriente	47,228,288
POSICION MONETARIA NETA - PASIVA	<u><u>(37,875,579)</u></u>

14. ACTUAL SITUACION DE CRISIS EN EL ECUADOR

En 1998, el "Fenómeno del Niño", causó pérdida a la costa ecuatoriana por aproximadamente US\$ 2,600 millones, afectando principalmente a los sectores agrícolas y sociales. Adicionalmente, la baja significativa de los precios internacionales del petróleo generaron una reducción en el PIB (producto interno bruto) del país.

Desde septiembre de 1998, Ecuador entró en un período que ha originado una crisis caracterizada en la reducción de la actividad económica, iliquidez en el mercado, incremento en las tasas de interés y una devaluación de la moneda frente al dólar, así tenemos que el tipo de cambio por US\$ 1 subió de S/. 5,506 en septiembre 1 a aproximadamente S/. 8,730 a mayo 5 de 1999. Es importante mencionar, que la Compañía tiene una posición neta pasiva en moneda extranjera originada principalmente por sus préstamos con instituciones bancarias en dólares.

No es posible determinar el futuro efecto, si lo hay, que la actual crisis tendría sobre la Compañía.

El 11 de marzo de 1999, mediante Decreto No. 685, el gobierno ecuatoriano dispuso el estado de movilización a las instituciones financieras nacionales y extranjeras que operan en el Ecuador, como resultado de la crisis descrita anteriormente. En general se limita el retiro de los fondos de los bancos ecuatorianos desde marzo 12 de 1999, congelados por un período de un año. Adicionalmente, el decreto establece diferentes porcentajes de interés a ser aplicados a los montos congelados dependiendo del tipo de cuenta y/o moneda que corresponda.

Este interés será ajustado cada 90 días. Los depósitos posteriores al 12 de marzo de 1999, no serán afectados y se encuentran totalmente disponibles.

El impacto de este decreto en la compañía es el siguiente:

Fondos	Monto	Período
Dólares	4,635	1 año
Sucres	42,913	1 año
