



ARTHURANDERSEN

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de

Coloncorp S. A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de COLONCORP S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas 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, a bases de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades 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.

Según se menciona en la Nota 3(e) a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 1999 la Compañía capitalizó pérdidas en cambio del año por S/.536,536,796 miles (incluidos en el saldo de cargos diferidos en el balance general adjunto), de acuerdo con disposiciones legales vigentes y se amortizarán en 5 años a partir del 2000. Adicionalmente, durante 1999 capitalizó gastos financieros por S/.21,248,555 miles, como parte de las construcciones en el balance general adjunto. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, la pérdida en cambio generada en la actualización de pasivos en moneda extranjera y los gastos financieros, deben registrarse en los resultados del año en que se originan. Debido a lo anterior, la pérdida neta del año se encuentra disminuida y el patrimonio de los accionistas y el activo se encuentran aumentados en aproximadamente S/.557,785,000 miles.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de diferir la pérdida en cambio según se menciona en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Coloncorp S. A. al 31 de diciembre de 1999, y los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como empresa en marcha. Según se menciona en Nota 1 a los estados financieros, la Compañía presenta una pérdida en operación y un capital de trabajo negativo, que pudiera ocasionar situaciones que afecten el negocio en marcha. Además, según se menciona en la Nota 2 a los estados financieros, a partir del segundo semestre de 1998 Ecuador está atravesando por un período de crisis económica en forma continua, experimentando profundas dificultades causadas principalmente por la reducción de su actividad económica, iliquidez de sus mercados financieros y volatilidad de la tasa de cambio y de las

tasas de interés. Durante el período de crisis, el Sucre ha sufrido una devaluación importante frente al Dólar de E.U.A., pasando de 6,800 Sucres por cada Dólar de E.U.A. al 1 de enero de 1999 a aproximadamente 20,200 Sucres por cada Dólar de E.U.A. al 31 de diciembre de 1999. A la fecha de este informe la tasa de cambio del Sucre frente al Dólar de E.U.A. asciende a S/.25,000. Como resultado de la crisis económica básicamente y por la devaluación importante del Sucre, el 9 de enero del 2000 el Gobierno Ecuatoriano anunció la Dolarización de su economía, fijando una tasa de cambio de 25,000 Sucres por cada Dólar de E.U.A. y algunas medidas deben tomarse para llevar a cabo este proceso. A la fecha no es posible determinar la resolución de esta incertidumbre. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos, que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Los planes de la gerencia que se mencionan en la Nota 1 y que se basan en que los préstamos financieros a corto plazo serán reestructurados a largo plazo, permitirá contribuir a la reactivación de la Compañía.

Según se menciona en la Nota 3(a) a los estados financieros adjuntos, en el Ecuador se adoptaron a partir de enero de 1999 quince principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador. Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Arthur Andersen

RNAE No. 058



Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
14 de abril del 2000

COLONCORP S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de Suces)

ACTIVO

CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos	1,637,820
Cuentas por cobrar	7,142,971
Construcciones	501,683,086

Total del activo corriente 510,463,877

INVERSIONES EN ACCIONES 13,723,153

PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO, neto 36,398,091

CARGOS DIFERIDOS 556,317,733

1,116,902,854

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:

Préstamos bancarios	161,978,514
Porción corriente de la deuda a largo plazo	2,116,510
Compañías relacionadas	192,330,393
Cuentas por pagar	587,542,302
Intereses por pagar	1,844,262
Pasivos acumulados	838,867

Total del pasivo corriente 946,650,848

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social- 100,000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de un mil Suces cada una, totalmente pagadas	100,000
Reserva por revalorización del patrimonio	167,759,423
Utilidades retenidas	<u>2,392,583</u>

170,252,006

1,116,902,854

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

COLONCORP S. A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de Suces)

INGRESOS POR SERVICIOS:

Arriendos	7,693,353	
Alícuotas	<u>8,120,184</u>	15,813,537

GASTOS DE OPERACION:

Ventas	165,848	
Generales y de administración	11,018,212	
Financieros	<u>6,647,904</u>	(17,831,964)

Pérdida en operación

(2,018,427)

OTROS INGRESOS:

Venta de líneas telefónicas	558,914	
Intereses ganados	252,466	
Alquiler de encofrado	199,655	
Otros, neto	<u>257,283</u>	1,268,318

Pérdida neta

(750,109)

COLONCORP S. A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de Suces)

	<u>CAPIT- TAL SO- CIAL</u>	<u>RESER VA POR REVA- LORI- ZACION DEL PATRI- MONIO</u>	<u>REEXPRESION MO- NETARIA</u>	<u>UTILIDA- DES RE- TENIDAS</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998	100,000	375,963	15,217,621	2,054,047
MAS (MENOS):				
Incremento neto por reexpresión monetaria	-	3,397,961	148,767,878	1,088,645
Transferencia de reexpresión monetaria a reserva por revalorización del patrimonio	-	163,985,499	(163,985,499)	-
Pérdida neta	-	-	-	(750,109)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999	<u>100,000</u>	<u>167,759,423</u>	<u>-</u>	<u>2,392,583</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

COLONCORP S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en miles de Suces)

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACION:

Pérdida neta	(750,109)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con los recursos utilizados en actividades de operación-	
Depreciación	231,122
Cambios netos en activos y pasivos-	
Disminución en cuentas por cobrar	32,126,468
Aumento en construcciones	(360,493,574)
Aumento en cargos diferidos	(536,803,743)
Aumento en compañías relacionadas	129,715,034
Aumento en cuentas por pagar	411,717,114
Disminución en intereses por pagar	(2,282,688)
Disminución en pasivos acumulados	(7,144)
	<hr/>
Total de recursos utilizados en actividades de operación	(326,547,520)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

Aumento en inversiones en acciones	(14,185,733)
Retiros a propiedad, instalaciones y equipo, neto	235,881,814
	<hr/>
Total de recursos generados por actividades de inversión	221,696,081

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en préstamos bancarios	107,680,045
Disminución en deuda a largo plazo	(1,354,163)
	<hr/>
Total de recursos generados por actividades de financiamiento	106,325,882
	<hr/>
Aumento neto en efectivo en caja y bancos	1,474,443

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:

Saldo al inicio del año	163,377
	<hr/>
Saldo al final del año	1,637,820
	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

COLONCORP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresadas en miles de Sucres)

1. OPERACIONES:

La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de edificios y condominios.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía mantiene altos niveles de endeudamiento en Dólares de E.U.A., su capital de trabajo es negativo y resultados de operación negativos. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la recuperabilidad y clasificación de los activos ni con el monto y clasificación de los pasivos que pudieran requerirse si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Los planes de la gerencia para el año 2000, entre otros aspectos contemplan básicamente lo siguiente: (a) la refinanciación de la deuda de corto a largo plazo y (b) abonos parciales de la deuda mediante la aceptación de Certificados de Depósitos Reprogramados (CDR), por la venta de oficinas y departamentos. Los factores antes mencionados permitirán reducir significativamente los costos financieros actuales, optimizar el uso de los recursos financieros y contribuirán a la reactivación de la Compañía.

**2. CONTINUA CRISIS ECONOMICA
EN ECUADOR:**

A partir del segundo semestre de 1998, Ecuador atraviesa un período continuo de crisis económica, experimentando profundas dificultades causadas principalmente por la reducción de su actividad económica, iliquidez de sus mercados financieros y volatilidad de la tasa de cambio y de las tasas de interés. Durante el período de crisis, el Sucre ha experimentado una devaluación importante frente al Dólar de E.U.A., pasando de 6,800 Sucres por cada Dólar de E.U.A. al 1 de enero de 1999 a aproximadamente 20,200 Sucres por cada Dólar de E.U.A. al 31 de diciembre de 1999. A la fecha de este informe la tasa de cambio del Sucre frente al Dólar de E.U.A. asciende a 25,000 Sucres.

Como resultado de la crisis económica básicamente y por la devaluación importante del Sucre en relación con el Dólar de E.U.A., el 9 de enero del 2000 el Gobierno Ecuatoriano anunció la Dolarización de su economía. Como parte de este proceso el 10 de enero del 2000, el Banco Central del Ecuador fijó el tipo de cambio en 25,000 Sucres por cada Dólar de E.U.A.

Algunas de las medidas que deben tomarse para llevar a cabo el proceso de Dolarización incluyen:

- Estados financieros convertidos de Sucres a Dólares de E.U.A.
- Reemplazar los Sucres del mercado por Dólares de E.U.A.
- Ajuste de las tasas de interés.
- Reforma de algunas leyes existentes y creación de nuevas leyes, que deberán ser presentadas y aprobadas por el Congreso, con el fin de dar paso al proceso de Dolarización.

Aunque no es posible determinar el efecto futuro de la crisis económica en los estados financieros de la Compañía, la situación económica general del país genera incertidumbres que podrían afectar las operaciones futuras. La salida de la crisis económica depende de las medidas que adopte el Gobierno Ecuatoriano tendientes a la recuperación económica, las cuales están fuera del control de la Compañía, por lo que la resolución definitiva de este problema no puede ser determinada en la actualidad. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de esta incertidumbre. Los efectos correspondientes a la situación antes mencionada, serán expuestos en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Nuevos principios de contabilidad Ecuatorianos-

En el Ecuador se adoptaron a partir de enero de 1999, quince principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por los requerimientos de presentar información comparativa y el estado de flujos de efectivo. Considerando la inflación importante ocurrida durante 1999, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes ajustar los estados financieros del año anterior, a niveles de poder adquisitivo actual. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador en vigencia, no existe la obligación de realizar el ajuste antes mencionado.

(b) Reconocimiento de los efectos
de la inflación-

Al igual que en años anteriores, la Compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de diciembre de 1999, siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. El efecto de la reexpresión monetaria se registró en las siguientes cuentas:

	<u>Débito</u> <u>(Crédito)</u>
Construcciones	141,189,512
Gastos pagados por anticipado	13,881
Inversiones en acciones	(4,566,930)
Propiedad, instalaciones y equipo, neto	9,782,095
Cargos diferidos	6,835,926
Reserva por revalorización del patrimonio	(3,397,961)
Utilidades retenidas	(1,088,645)
	<hr/>
Crédito a reexpresión monetaria	<u>(148,767,878)</u>

Los estados de resultados y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha no han sido reexpresados.

Los procedimientos de actualización utilizados fueron los siguientes:

- Porcentaje de ajuste: el porcentaje de ajuste anual fue del 53% y representa la variación porcentual que registró el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), entre el 30 de noviembre de 1998 y el 30 de noviembre de 1999. El porcentaje proporcional mensual es el resultado de dividir el porcentaje de ajuste anual entre doce.
- Gastos pagados por anticipado: el valor del activo al 31 de diciembre de 1999 se reexpresó aplicándole el porcentaje de ajuste anual, las adiciones del año se reexpresaron en base al porcentaje proporcional mensual, por los meses transcurridos entre el mes siguiente de la adquisición y diciembre de 1999.
- Construcciones: las construcciones se reexpresaron en base al porcentaje proporcional mensual, por los meses transcurridos entre el mes siguiente de la adquisición y diciembre de 1999.
- Cargos diferidos: el valor del activo al 31 de diciembre de 1998, se reexpresó aplicándole el porcentaje de ajuste anual, las adiciones del año se reexpresaron en base al porcentaje proporcional mensual, por los meses transcurridos entre el mes siguiente de la adquisición y diciembre de 1999.
- Inversiones en acciones: el valor del activo al 31 de diciembre de 1998, se reexpresó aplicándole el porcentaje de ajuste anual, las adiciones del año se reexpresan en base al porcentaje proporcional mensual, por los meses transcurridos entre el mes siguiente de la adquisición y diciembre de 1999.
- Propiedad, instalaciones y equipo: el valor del activo reexpresado y su correspondiente depreciación acumulada al 31 de diciembre de 1998, se reexpresaron aplicándoles el porcentaje de ajuste anual. Las adiciones del año se reexpresaron en base al porcentaje

proporcional mensual, por los meses transcurridos entre el mes siguiente de la adquisición y diciembre de 1999. El gasto por depreciación por efecto del ajuste se registra en los resultados a partir del año siguiente.

- Patrimonio de los accionistas: el patrimonio de los accionistas al inicio del año se reexpresó aplicándole el porcentaje de ajuste anual. Los aumentos y disminuciones del año, excepto la pérdida neta, se reexpresaron en base al porcentaje proporcional mensual por los meses transcurridos entre el mes siguiente del aumento o disminución y diciembre de 1999.
- Reserva por revalorización del patrimonio: se incrementó por la aplicación del porcentaje de ajuste anual a dicho saldo al 31 de diciembre de 1998, así como, a los saldos iniciales del capital social. La reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para capitalizarse. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía transfirió 163,985,499 de reexpresión monetaria a la reserva por revalorización del patrimonio.
- Reexpresión monetaria: se incrementa o disminuye por los débitos y créditos por la actualización de los activos no monetarios, capital social, reserva por revalorización del patrimonio y utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión.

(c) Cargos diferidos-

Incluye diferencial cambiario y gastos preoperacionales que se amortizarán en 5 años (Véase Nota 8).

(d) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por la venta de inmuebles son reconocidos en los resultados del período en el momento en que se transfiere la propiedad a los compradores, mediante las escrituras de compra-venta de acuerdo con disposiciones legales vigentes. Los valores recibidos por los clientes previo a la venta, son registrados como anticipos en el balance general hasta el momento en que se perfeccione la venta a través de la escritura de compra - venta o cuando se transfiere sustancialmente al comprador los riesgos y beneficios sobre dichos inmuebles. El procedimiento de registro de ingresos adoptado por la Compañía, puede no estar de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en otros países.

(e) Diferencia en cambio-

La diferencia en cambio por actualización de activos y pasivos en moneda extranjera se registran en los resultados del año, excepto 536,536,796 de pérdida en cambio diferida registrada cargos diferidos de acuerdo con disposiciones legales vigentes, que se amortiza en cinco años a partir del 2000 (Véase Nota 8).

(f) Conversión de moneda extranjera-

Al 31 de diciembre de 1999, la tasa de cambio utilizada para registrar los activos y pasivos en moneda extranjera fue de 20,950 Sucres por cada Dólar de E.U.A., la cual era similar a la tasa de cambio del mercado libre (para la venta). A la fecha, la tasa de cambio fue de 25,000 Sucres por cada Dólar de E.U.A.

(g) Registros contables y unidad monetaria-

Los registros contables de la Compañía se llevan en Sucres, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador. El 9 de enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano declaró

la Dolarización de su economía. Como parte del proceso de Dolarización, se cambió el modelo monetario reemplazando al Sucre Ecuatoriano por el Dólar de E.U.A. (Véase Nota 2).

4. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Arriendo y alícuotas	6,276,459
Préstamos a terceros	533,975
Seguros	26,191
Otras	306,346
	<u>7,142,971</u>

5. CONSTRUCCIONES:

Al 31 de diciembre de 1999, las construcciones se formaban de la siguiente manera:

Edificio Torres Colón I y II y Galerías (*)	254,994,331
Edificio Centrum (*)	246,688,755
	<u>501,683,086</u>

(*) Al 31 de diciembre de 1999, el saldo de inventarios de construcciones no comprometido era de aproximadamente 121,633,000.

6. INVERSIONES EN ACCIONES:

Al 31 de diciembre de 1999, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

<u>Compañía Emisora</u>	<u>% Que se Posee</u>	<u>Costo Reexpresado</u>	<u>Valor Patrimonial Proporcional</u>
Hotel Colón Guayaquil S. A.	6%	13,272,602	20,081,149
Otras (*)	-	450,551	-
		<u>13,723,153</u>	

(*) Inversiones que representan una participación menor al 5% en el capital de las compañías emisoras.

Los estados financieros auditados de Hotel Colón Guayaquil S. A. al 31 de diciembre de 1999 y por el año terminado en esa fecha, muestran las siguientes cifras de importancia:

Total activos	807,559,735
Total pasivos	472,873,921
Patrimonio	334,685,814
Ingresos, neto	122,108,050
Pérdida neta	(8,430,053)

7. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO:

El saldo de propiedad, instalaciones y equipo al 31 de diciembre de 1999 y el movimiento por el año terminado en esa fecha fueron los siguientes:

	Saldos al 31.12.98	Retiros, Netos	Reexpresión Mo- netaria	Saldos al 31.12.99	(*)
Terrenos	6,068,294	19,765,560	9,327,705	35,161,559	-
Muebles y enseres	171,218	-	93,450	264,668	10%
Equipos de oficina	23,943	-	12,690	36,633	10%
Maquinarias y equipos	991,973	7,735	531,186	1,530,894	10%
Vehículos	364,066	-	192,956	557,022	20%
Construcciones en proceso	256,013,925	(255,655,109)	18,060	376,876	-
	263,633,419	(235,881,814)	10,176,047	37,927,652	
Menos- Depreciación acumulada	904,487	231,122	393,952	1,529,561	
	262,728,932	(236,112,936)	9,782,095	36,398,091	

(*) Tasa anual de depreciación.

8. CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre de 1999, los cargos diferidos se formaban de la siguiente manera:

Pérdida en cambio (*)	536,536,796
Gastos preoperacionales	19,780,937
	556,317,733

(*) De acuerdo con disposiciones legales en el Ecuador, la diferencia en cambio deudora puede registrarse total o parcialmente como cargo diferido, para ser amortizada en un plazo de hasta cinco años a partir del año 2000. Las Compañías que se acojan a esta disposición, no podrán declarar dividendos mientras se amortice dicho activo.

9. PRESTAMOS BANCARIOS:

Al 31 de diciembre de 1999, los préstamos bancarios corresponden a préstamos por US\$6,419,668 con vencimientos hasta junio del 2000 y devengan tasas de interés anual del 8.64% al 16.75% y préstamos por 27,486,477, con vencimientos en marzo del 2000 y devengan tasas de interés anual del 52% al 67% (Véase Nota 19).

Los préstamos bancarios de la Compañía y del Hotel Colón Guayaquil S. A. (compañía relacionada) se encuentran garantizados con hipotecas abiertas de oficinas del edificio Centrum, cuya cuantía es indeterminada.

10. COMPAÑIAS RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre de 1999, los saldos con compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>Cuentas por Pagar (Cobrar)</u>
Fuad Dassum	48,596,267
Hotel Colón Guayaquil S. A.	45,663,240
Hotel Colón Internacional C. A.	42,191,577
Maipocorp	32,010,754
Model S. A.	17,676,624
Portocorp Ltd.	15,327,414
Trogliocorp S. A.	12,151,223
Hidaco Holding	2,723,203
Alfredo Dassum	2,094,703
Dosmilcorp S. A.	(13,606,563)
Magnetocorp S. A.	(12,226,122)
Medavis Corporation	(271,927)
	<hr/> <hr/>
	192,330,393

Durante el año, se realizaron las siguientes transacciones con las compañías relacionadas:

Gastos por intereses	62,909,212
Préstamos recibidos	58,562,463
Canjes de oficinas	6,032,245
Ventas de oficinas	4,323,273
Préstamos otorgados	675,810
Consumo de energía	269,400
	<hr/> <hr/>

11. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por pagar se formaba de la siguiente manera:

Anticipo de clientes por construcciones	574,843,927
Proveedores	11,153,817
Depósitos en garantía	1,544,558
	<hr/>
	587,542,302
	<hr/> <hr/>

12. DEUDA A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre de 1999, la porción corriente de la deuda a largo plazo corresponde a US\$101,027 con vencimiento hasta diciembre de 2000, devenga una tasa de interés anual del 9.13% y se encuentra garantizada con contratos de prenda industrial abierta sobre maquinarias por 4,980,025.

13. CONTRATOS DE COMPRA-VENTA

Como se explica en Nota 3(d) la Compañía reconoce los ingresos por venta de inmuebles en el momento en que se transfiere la propiedad a los compradores mediante las escrituras de compra-venta.

Al 31 de diciembre de 1999, los saldos relacionados con los inventarios por construcciones de inmuebles son los siguientes:

Venta esperada-		
Por facturar	122,876,123	
Anticipos de clientes	574,843,927	
Anticipo de relacionadas	<u>43,689,061</u>	741,409,111
Costo estimado-		
Inventario	380,049,920	
Terreno	<u>35,161,559</u>	(415,211,479)
Utilidad esperada		<hr/> <hr/> 326,197,632

14. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15. IMPUESTO A LA RENTA:

(a) Contingencia-

La Compañía ha sido fiscalizada hasta 1996, y a la fecha no existen glosas pendientes de fiscalización.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 15% sobre las utilidades tributables correspondientes al período comprendido del 1 de mayo al 31 de diciembre de 1999. Durante el período comprendido del 1 de enero al 30 de abril de 1999, el impuesto a la renta fue reemplazado por el 1% de Impuesto a la Circulación de Capitales. A partir del 1 de enero del 2000, la tasa de impuesto a la renta será del 25% (Véase Nota 16).

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) Pérdidas fiscales amortizables-

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía tenía pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por aproximadamente 384,376. Dichas pérdidas podrán deducirse en los cinco años siguientes al que se originaron, sin que exceda del 25% de la utilidad gravable de cada año.

(e) Reexpresión monetaria-

La reexpresión monetaria de 163,985,499 se formó como contrapartida de los débitos y créditos por la actualización del año y de años anteriores de los activos no monetarios, capital social, reserva por revalorización del patrimonio y utilidades retenidas (como se menciona en la Nota 3 (b)). El saldo de esta cuenta puede ser capitalizado o devuelto a los accionistas en caso de liquidación. Dicha capitalización o devolución está sujeta a la tasa única del 20% de impuesto a la renta a ser retenido en la fuente. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía transfirió el saldo acreedor de reexpresión monetaria a la reserva por revalorización del patrimonio.

**16. LEY DE RACIONALIZACION
TRIBUTARIA:**

En el Suplemento al Registro Oficial No. 321 del 18 de noviembre de 1999, se publicó la Ley 99-41 de Racionalización Tributaria, dicha Ley reformó a partir del 1 de enero del 2000 a la Ley de Régimen Tributario Interno, entre otros en los siguientes aspectos importantes:

- Se incrementa la tasa de impuesto a la renta del 15% al 25%.
- Se incrementa el Impuesto al Valor Agregado del 10% al 12%.
- Se disminuye el Impuesto a la Circulación de Capitales del 1% al 0.8%.
- Se restituye el sistema de retenciones en la fuente en los pagos locales o créditos a cuenta.
- Establece la corrección monetaria del balance general y el efecto de corregir los activos no monetarios, pasivos no monetarios y patrimonio, se registrará en los resultados del ejercicio en la cuenta de reexpresión monetaria.

**17. RESERVA PARA JUBILACION
E INDEMNIZACION:**

(a) Reserva para jubilación-

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuada o interrumpidamente tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía no tiene registrada ninguna reserva por este concepto.

(b) Reserva para indemnización-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía no tiene registrada ninguna reserva por este concepto.

La Compañía tiene la política de registrar los gastos por indemnización en los resultados del período en que se incurren.

**18. PASIVO NETO EN MONEDA EX-
TRANJERA:**

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía tenía el siguiente pasivo neto en Dólares de E.U.A.:

Activo-			
Efectivo en caja y bancos	77,846		
Cuentas por cobrar	<u>337,987</u>	415,833	
Pasivo-			
Préstamos bancarios	6,419,668		
Porción corriente de la deuda a largo plazo	101,027		
Compañías relacionadas	9,657,632		
Cuentas por pagar	27,984,952		
Pasivos acumulados	<u>88,032</u>	44,251,311	
Pasivo neto		<u>43,835,478</u>	

19. EVENTOS SUBSECUENTES:

En el Registro Oficial No. 34 del 13 de marzo del 2000, se publicó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la cual reformó algunas leyes y tiene vigencia a partir del 13 de marzo del 2000. Los aspectos relevantes en relación con la Compañía son los siguientes:

- La contabilidad se llevará en Dólares de E.U.A.
- El Banco Central del Ecuador canjeará los Suces en circulación por Dólares de E.U.A. a la tasa de cambio única de 25,000 Suces por cada Dólar de E.U.A.; y emitirá moneda fraccionaria únicamente.
- Se establece el desagio para las tasas de interés activas y pasivas fijándolas en 16.82% y 9.35%, respectivamente.
- Regula la garantía de depósitos por parte de la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD).
- Establece la obligatoriedad de reprogramar las deudas de las personas naturales y jurídicas que mantienen saldos con las entidades del Sistema Financiero Nacional.