

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de
Coloncorp S. A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Coloncorp S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo 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.
2. 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 base 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.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Coloncorp S. A.** al 31 de diciembre del 2000, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Según se menciona en la Nota 2 a los estados financieros, desde 1998 el Ecuador atravesó por una profunda crisis económica, caracterizada por la reducción de su actividad económica e iliquidez en sus mercados financieros. Durante el 2000, la economía ecuatoriana experimentó una estabilización en relación a los dos años anteriores, debido principalmente a la recuperación en los precios de exportación del petróleo, a la reducción de las tasas de interés y a la Dolarización de la economía. Sin embargo, el futuro económico del país aún es incierto ya que depende de las medidas que adopte el gobierno tendientes a su recuperación y reactivación. Dichas acciones están fuera del control de la Compañía y la resolución definitiva de esta situación no puede ser determinada a la fecha. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando la circunstancia antes mencionada. Adicionalmente, debido a la crisis económica del país, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la Dolarización de su economía adoptando al Dólar de E.U.A. como la moneda de curso legal en el Ecuador. Como parte de este proceso, se cambiaron los Sucres Ecuatorianos por Dólares de E.U.A. a una tasa de cambio de S/.25,000 por cada US\$1. Según se menciona en la Nota 4, los

Informe de los auditores independientes (continuación)

estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron convertidos de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A., de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17.

5. Como se menciona en la Nota 5 a los estados financieros, la Compañía cambió el método para reconocer en los resultados del año el efecto por inflación, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 16.

Arthur Andersen

RNAE No. 058

Patricio Cevallos

Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
22 de mayo del 2001

Coloncorp S. A.

Balance general

Al 31 de diciembre del 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

Activo

Activo corriente:

Efectivo en caja y bancos	24,216
Cuentas por cobrar	2,802,701
Inventarios	7,923,939
Gastos pagados por anticipado	7,281
Total activo corriente	10,758,137

Cuentas por cobrar a largo plazo 3,527,856

Inversiones en acciones 235,371

Mobiliario y equipo, neto 96,323

Total activo **14,617,687**

Pasivo y patrimonio de los accionistas

Pasivo corriente:

Préstamos bancarios	6,284,700
Compañías relacionadas	3,560,400
Cuentas por pagar	603,324
Intereses por pagar	241,295
Total pasivo corriente	10,689,719

Patrimonio de los accionistas:

Capital social- 100,000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de 0.04 cada una, totalmente pagadas	4,000
Reserva de capital	29,048,356
Déficit acumulado	(25,124,388)
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	14,617,687

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este balance general.

Coloncorp S. A.

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

Ventas:

Venta de oficinas y departamentos	38,083,652	
Arriendos	623,301	
Alícuotas	292,491	38,999,444
Costo de ventas		<u>(37,930,953)</u>
Utilidad Bruta		1,068,491

Gastos de operación:

Generales y de administración	1,061,486	
Financieros, neto del resultado por exposición a la inflación	5,982,312	(7,043,798)
Pérdida en operación		<u>(5,975,307)</u>

Otros ingresos:

Utilidad en venta de inversiones en acciones	398,217	
Intereses ganados	147,779	
Otros	42,931	588,927
Pérdida neta		<u>(5,386,380)</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Coloncorp S. A.

Estado de patrimonio de los accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>(Déficit acumu- lado) Utilidades retenidas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reportado	4,000	28,781,682	212,044
Más (Menos)- Pérdida en cambio de años anteriores y otros	-	-	(19,950,052)
Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue ajustado	4,000	28,781,682	(19,738,008)
Ajuste de inversiones en acciones de acuerdo al valor patrimonial proporcional	-	266,674	-
Pérdida neta	-	-	(5,386,380)
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>4,000</u>	<u>29,048,356</u>	<u>(25,124,388)</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Coloncorp S. A.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Expresado en Dólares de E.U.A.

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Pérdida neta	(5,386,380)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación-	
Depreciación	15,898
Efecto por diferencia en tasas de cambio	5,448,720
Cambios netos en activos y pasivos:	
Aumento en cuentas por cobrar	(2,461,747)
Disminución en inventarios	32,898,850
Aumento en gastos pagados por anticipado	(7,281)
Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo	(3,527,856)
Disminución en cargos diferidos	1,911,378
Disminución en compañías relacionadas	(3,968,739)
Disminución en cuentas por pagar	(27,391,655)
Aumento en intereses por pagar	153,263
Disminución en pasivos acumulados	(40,041)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(2,355,590)</u>

Flujos de efectivo de actividades de inversión:

Disminución en inversiones en acciones	1,167,892
Disminución en propiedad, instalaciones y equipo, neto	2,681,734
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>3,849,626</u>

Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:

Disminución en préstamos bancarios	(1,547,998)
Disminución neta en efectivo en caja y bancos	<u>(53,962)</u>

Efectivo en caja y bancos:

Saldo al inicio del año	78,178
Saldo al final del año	<u>24,216</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Coloncorp S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2000

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

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

2. Crisis económica en Ecuador

Desde 1998, el Ecuador atravesó por una profunda crisis económica, caracterizada por la reducción de su actividad económica e iliquidez en sus mercados financieros. Durante el 2000, la economía ecuatoriana ha experimentado cierta estabilidad en relación a los dos años anteriores, debido principalmente a la recuperación en el precio de exportación del petróleo, a la reducción de las tasas de interés y a la Dolarización de la economía. Sin embargo, el futuro económico del país aún es incierto, ya que depende de las medidas que adopte el gobierno tendientes a su recuperación y reactivación. Dichas acciones están fuera del control de la Compañía.

Adicionalmente, debido a la crisis económica del país, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la Dolarización de su economía adoptando al Dólar de E.U.A. como la moneda de curso legal en el Ecuador. Como parte de este proceso se reemplazaron los Suces Ecuatorianos por Dólares de E.U.A. a una tasa de cambio de S/.25,000 por cada US\$1. Los estados financieros al 31 de marzo del 2000 se convirtieron de Suces Ecuatorianos a Dólares de E.U.A. de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 (Véase Nota 4).

Debido a que no es posible determinar el efecto de la inestabilidad económica, se desconoce hasta que grado podría afectar las operaciones futuras de la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la situación antes mencionada. Los efectos correspondientes a dicha situación, serán expuestos en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

3. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con 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.

Durante el 2000 se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) 16 y 17 relacionadas con la Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros (Véase Nota 5) y la Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización (Véase Nota 4), respectivamente.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por el requerimiento de presentar información comparativa. Debido al cambio en la moneda de reporte ocurrido en el 2000, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes convertir los estados financieros del año anterior a Dólares de E.U.A., bajo los lineamientos de la NEC 17. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador en vigencia, no existe obligación de realizar la conversión antes mencionada.

Actualmente, se encuentran en estudio la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se espera tengan vigencia para los años fiscales que terminen el 31 de diciembre del 2001, o posteriores. En aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Cambio en la moneda de reporte-

Como parte del proceso de Dolarización, los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron convertidos de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A. de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 y a partir de esa fecha, toda la información financiera se procesa y se reporta en Dólares de E.U.A. (Véase Nota 4).

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Inventarios-

Los inventarios de edificios están valorados al costo promedio de construcción y las importaciones en tránsito al costo de adquisición, los inventarios no exceden el valor de mercado.

(c) Inversiones en acciones-

Las inversiones en acciones están registradas al costo que no excede el valor de mercado (o al valor patrimonial proporcional de la compañía emisora).

(d) Mobiliario y equipo-

El mobiliario y equipo está registrado a una base que se asemeja al costo histórico. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes.

(e) 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.

(f) Registros contables y unidad monetaria-

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador en el año 2000 (Véase Nota 3(a)).

4. Conversión de estados financieros de Suces a Dólares de E.U.A.

Durante el año, el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía, adoptando el Dólar de E.U.A. como la moneda de curso legal en el Ecuador, en reemplazo del Sucre Ecuatoriano. Como consecuencia del cambio en el sistema monetario, se emitió la Norma Ecuatoriana de

Notas a los estados financieros (continuación)

Contabilidad (NEC) 17 mediante la cual, al 31 de marzo del 2000, la Compañía convirtió sus estados financieros de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A. Los procedimientos para convertir dichos estados financieros consisten principalmente en: (a) ajustar los estados financieros en Sucres Ecuatorianos por inflación, (b) ajustar los estados financieros en Sucres Ecuatorianos por el índice especial de corrección de brecha (diferencia entre inflación y devaluación); y, (c) convertir los estados financieros ajustados a la tasa de cambio de S/.25,000 por cada Dólar de E.U.A.. A continuación se presenta un resumen de los procedimientos efectuados:

(a) Ajuste por inflación-

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, (principalmente inventarios, inversiones en acciones, mobiliario y equipo, cargos diferidos, capital social, reserva de capital y utilidades acumuladas) fueron ajustadas por el índice de inflación por el período comprendido del 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, el cual ascendió aproximadamente al 32%.

El efecto de la aplicación de este ajuste se registró en la cuenta resultado por exposición a la inflación, incluida en los gastos financieros en el estado de resultados adjunto.

(b) Ajuste por índice especial de corrección de brecha-

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, fueron ajustadas por el índice especial de corrección de brecha, con el fin de reconocer la diferencia entre la devaluación y la inflación, para convertir dichas partidas a un monto similar al costo en Dólares de E.U.A. histórico a la fecha de adquisición. Dicho índice surge de la variación entre las tasas de inflación acumulada y devaluación acumulada por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, ó la fecha de origen de la transacción en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice especial acumulado de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de diciembre de 1999 no excede al 27% y fluctúa hasta un 111%, dependiendo de la fecha de origen. El índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fue de aproximadamente el (3.6)%.

El efecto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha, se registró en las siguientes cuentas:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Patrimonio de los accionistas, crédito a reserva de capital (reexpresión monetaria) por 22,071,305 y crédito a utilidades acumuladas por 116,341, correspondiente al efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y,
- Gastos financieros, utilidad como resultado por exposición a la inflación de 1,814,317, correspondiente al efecto del 1 de enero al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con la NEC 17, los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo del 2000, no fueron ajustados por inflación, ni por el índice especial de corrección de brecha.

(c) Conversión de estados financieros-

Una vez ajustados los estados financieros al 31 de marzo del 2000, de acuerdo con los pasos mencionados en (a) y (b), dichos valores fueron divididos para la tasa de cambio de S/.25,000, para obtener los saldos convertidos a Dólares de E.U.A. a esa fecha, saldos que fueron la base para iniciar la contabilidad en dicha moneda.

(d) Saldos al 31 de diciembre de 1999 de las cuentas del patrimonio de los accionistas-

Los saldos al 31 de diciembre de 1999 de las cuentas del patrimonio de los accionistas, fueron reexpresados y convertidos a Dólares de E.U.A. de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NEC 17, según se muestra a continuación:

	Capital Social	Reserva de capital (*)	Utilidades acumuladas
Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reportado en miles de Sucres	100,000	167,759,423	2,392,583
Más- Ajuste de brecha por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17	-	393,945,861	1,747,796
Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reexpresado en miles de Sucres	<u>100,000</u>	<u>561,705,284</u>	<u>4,140,379</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999, convertido a Dólares de E.U.A.	<u>4,000</u>	<u>28,781,682</u>	<u>212,044</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (*) La cuenta reserva de capital está conformada por las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. La reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para capitalizarse.

- 5. Cambio del sistema de registro para reconocer el efecto por inflación**
Durante el año entró en vigencia la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 16, que trata sobre el sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros. La Compañía adoptó dicha norma, mediante la cual el efecto por reexpresión monetaria se registró en los resultados del año (Véase Nota 4).

6. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Clientes	6,197,550
Préstamos a empleados	4,347
Otras	128,660
	<hr/>
	6,330,557
Menos- Cuentas por cobrar a largo plazo	3,527,856
	<hr/>
	2,802,701

7. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2000, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

Edificio Torres Colón I y II y Galerías	3,945,699
Edificio Centrum	3,770,639
Importaciones en tránsito	7,601
Otros	200,000
	<hr/>
	7,923,939

8. Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre del 2000, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

<u>Compañía emisora</u>	<u>% que se posee</u>	<u>Costo</u>	<u>Valor patrimonial proporcional</u>
Inmobiliaria Matiz S. A.	50.00	200,000	214,099
Otras (*)	-	35,371	
		<u>235,371</u>	

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

9. Mobiliario y equipo

El saldo de mobiliario y equipo al 31 de diciembre del 2000, estaba formado de la siguiente manera:

	<u>Costo</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
Maquinarias y equipos	145,982	10%
Muebles y enseres	27,510	10%
Equipos de oficina	14,360	10%
Vehículos	53,216	20%
	<u>241,068</u>	
Menos- Depreciación acumulada	<u>144,745</u>	
	<u>96,323</u>	

10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre del 2000, los préstamos bancarios tienen vencimientos hasta junio del 2001 y devengan tasas de interés anual entre el 6.62% y 16%. Estos préstamos se encuentran garantizados por accionistas y garantía hipotecaria sobre oficinas del Edificio Centrum.

11. Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2000, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

	Cuentas por pagar (cobrar)
Lido Trading Corp	2,198,339 (*)
Medavis Corporation	1,110,034 (*)
Magnetocorp S. A.	173,381
Hotel Colón Internacional C. A.	9,706
Accionistas	117,288
Dosmilcorp S. A.	(54,815)
Otros	6,467
	<u>3,560,400</u>

(*) Préstamos que devengan una tasa de interés anual entre el 12% y el 13%.

Adicionalmente se ha otorgado garantía quirografaria sobre obligaciones bancarias a favor de la relacionada Hotel Colón Guayaquil S. A.

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

Préstamos recibidos	2,093,124
Préstamos cobrados	3,360,000
Anticipos liquidados por ventas de oficinas	2,094,814
Préstamos cancelados	7,350,865
Utilidad en venta de inversiones en acciones	398,217
Gastos de interés	<u>796,778</u>

12. 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 distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Impuesto a la renta

(a) **Situación fiscal-**

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año de 1996 y no existen glosas de fiscalización pendientes.

(b) **Tasa de impuesto-**

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva.

(c) **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) **Pérdidas fiscales amortizables-**

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía tenía pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por aproximadamente 5,488,000. 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.