



A los miembros del Directorio y Accionistas de

**COLONCORP S.A.**

Hemos auditado el balance adjunto de **COLONCORP S.A.** al 31 de Diciembre del 2001, y los correspondientes estados de resultados, 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.

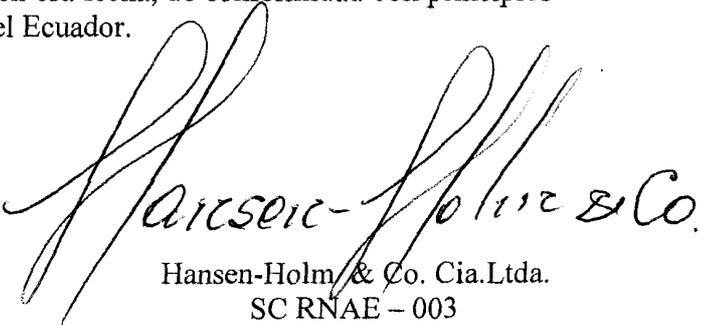
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluyen 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.

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 2001, 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.

Guayaquil, Ecuador  
12 de Abril del 2002



Kurt M. Hansen-Holm  
Matrícula CPA 15.712



Hansen-Holm & Co. Cia.Ltda.  
SC RNAE - 003

**COLONCORP S.A.**

**BALANCE GENERAL**

DICIEMBRE 31, 2001

(Expresadas en Dólares de E.U. A)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo en caja y bancos		107,446
Cuentas por cobrar	3	2,246,728
Compañías Relacionadas	8	2,676,282
Inventarios	4	5,007,583
Gastos pagados por anticipados		<u>18,932</u>
<b>Total activo corriente</b>		10,056,971
<b>Cuentas por cobrar a largo plazo</b>	3	3,527,856
<b>Inversiones en acciones</b>	5	254,703
<b>Mobiliario y equipos, neto</b>	6	147,200
<b>Otros activos</b>		17,025
<b>Total activo</b>		<u><u>14,003,755</u></u>
<b>Pasivo y Patrimonio de los accionistas</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Prestamos bancarios	7	4,839,735
Compañías relacionadas	8	4,416,493
Cuentas por pagar		551,186
Intereses por pagar		<u>281,428</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		10,088,842
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>		
Capital social -100,000 acciones ordinarias y nominativas con valor de 0.04 cada una, totalmente pagadas		4,000
Reserva de capital		29,064,431
Déficit acumulado		<u>(25,153,518)</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		3,914,913
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<u><u>14,003,755</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**COLONCORP S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**

DICIEMBRE 31, 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<b>Notas</b>	
<b>Ingresos:</b>		
Ventas de oficinas y departamentos		916,397
Arriendos		578,322
Alicuotas		<u>812,771</u>
<b>Total Ingresos</b>		<u>2,307,490</u>
<b>Costo de ventas</b>		<u>(1,015,766)</u>
<b>Utilidad Bruta</b>		1,291,724
<b>Gastos de operación:</b>		
Generales y de administración		1,833,593
Financieros		1,169,074
Otros ingresos	9	<u>1,709,992</u>
<b>Pérdida del Ejercicio</b>		<u><u>(951)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**COLONCORP S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

DICIEMBRE 31, 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2000	4,000	29,048,356	(25,124,388)	3,927,968
Ajuste de inversiones en acciones de acuerdo al valor patrimonial proporcional		16,075		16,075
Ajuste años anteriores			(28,179)	(28,179)
Pérdida del Ejercicio			(951)	(951)
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>4,000</u>	<u>29,064,431</u>	<u>(25,153,518)</u>	<u>3,914,913</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**COLONCORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

DICIEMBRE 31, 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

<b>Flujo de Caja de actividades de operación:</b>	
Efectivo recibido de clientes y otros	4,695,279
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(4,534,128)</u>
<b>Efectivo neto proveniente en actividades de operación</b>	161,151
<b>Flujo de Caja de actividades de inversión:</b>	
Aumento de mobiliario y equipo	<u>(77,966)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	(77,966)
Aumento neto en efectivo en caja y bancos	83,185
<b>Efectivo al principio del año</b>	24,216
<b>Efectivo al final del año</b>	107,446

**COLONCORP S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31, 2001**

(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. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

Bases de Presentación

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajustes y conversión contenidas en la NEC No. 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inventarios

Los inventarios de edificios están valorados al costo promedio de construcción, los inventarios no exceden el valor de mercado.

Inversiones en acciones

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

### Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada. 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.

### 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 compraventa de acuerdo con disposiciones legales vigentes. Los valores recibidos por los clientes previos 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 transfiera 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.

### Reserva de Valuación

Mediante Resolución No. 00.Q.ICI.013, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la cuenta Reserva por Valuación podrá usarse para compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, para la capitalización, compensación de pérdidas, compensación del saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria o devolverse a los accionistas en caso de liquidación.

### Impacto de Pronunciamientos Contables Recientes

Actualmente, se encuentra en estudio la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se espera tenga vigencia para los años fiscales 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.

### 3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2001, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Cientes por cobrar corto plazo	2'171,448
Otras	75,280
Total Cuentas por cobrar corto plazo	<u>2'246,728</u>
Cientes por cobrar largo plazo	3'527,856
Total Cuentas por cobrar	<u>5'774,584</u>

### 4. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2001, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

Edificio Torres Colón I y II y Galerías	2'017,168
Edificio Centrum	2'932,953
Importaciones en tránsito	57,462
	<u>5'007,583</u>

### 5. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de Diciembre del 2001, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

Compañía emisora	% accionario	Costo	Valor Patrimonial Proporcional
Inmobiliaria Matiz S.A.	50	214,099	214,099
Otras (*)		40,604	
		<u>254,703</u>	

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

## 6. MOBILIARIO Y EQUIPOS

El saldo de mobiliario y equipos al 31 de Diciembre del 2001, estaba formado de la siguiente manera:

	Costo	Tasa Anual de Depreciación
Maquinarias y equipos	151,081	10%
Muebles y enseres	31,160	10%
Equipo de oficina	24,602	10%
Vehículos	58,977	20%
	<u>265,820</u>	
Menos - Depreciación Acumulada	<u>(118,620)</u>	
Mobiliario y Equipos - Neto	<u>147,200</u>	

## 7. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de Diciembre del 2001, los préstamos bancarios tienen vencimientos hasta mayo del 2002 y devengan tasas de interés anual entre el 4,57% y el 15%.

Estos préstamos se encuentran garantizados por accionistas y garantía hipotecaria sobre oficinas del Edificio Centrum.

## 8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2001, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Lido Trading Corp (*)		2'819,012
Medavis Corporation (*)	1'828,062	1'458,597
Importadora Bacus	489,112	
Hotel Colón Internacional C.A.		25,070
Accionistas		92,778
Hotel Miramar Salinas		21,036
Dosmilcorp S.A.	83,577	
Otros	275,531	
	<u>2'676,282</u>	<u>4'416,493</u>

(\*) Los préstamos devengan una tasa de interés anual entre el 14% y el 15%.

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:

Gastos por intereses	332,875
Transferencia de departamentos y locales comerciales	1'795,239 (1)
Transferencia de los ingresos por arriendo de los departamentos y locales comerciales	193,375 (1)

(1) Ver Nota 11 Compromisos

## 9. OTROS INGRESOS

Al 31 de Diciembre del 2001, otros ingresos incluyen principalmente intereses por cobrar a clientes por 902,199 y reembolso en modificaciones estructurales en Edificio Centrum por 339,950.

## 10. 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) Pérdidas fiscales amortizables.-

Al 31 de Diciembre del 2001, la Compañía tenía pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por aproximadamente 5'387,156. 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.

## **11. COMPROMISOS**

En Noviembre 27 del 2000, se firmó un convenio de cesión de acciones entre Hotel Colón Internacional C.A. y Coloncorp S.A., mediante el cual Hotel Colón Internacional C.A. cedió a la Compañía Medavis Corp. el 50% de su participación accionaria en Coloncorp S.A.. Durante el 2001 se transfirió como parte del convenio los departamentos (con sus respectivos parqueaderos) de la Torres Colón No.1 y los locales comerciales de la Galería por 1'795,239.

Al 31 de Diciembre del 2001, aún se encuentra pendiente la transferencia del 100% de las acciones que la Compañía mantiene en Matiz S.A., O.V. Hotelera Machala S.A. y Dosmilcorp S.A..

## **12. EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de Abril del 2002) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.