



Hansen-Holm & Co.

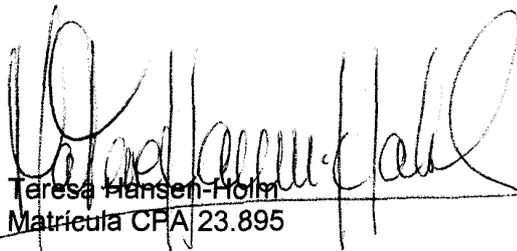
*Firma Miembro de
Morison International*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

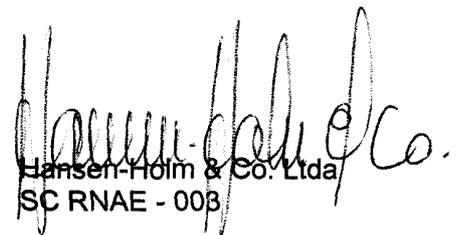
A los miembros del Directorio y Accionistas de
Coloncorp S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Coloncorp S.A. al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo expuesto en el párrafo tercero, nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. No se nos proporciono explicación a las diferencias presentadas i) en la determinación del crédito tributario por US\$9.743 y US\$23.067 en el 2002 y 2001 respectivamente, y ii) entre el total de ingresos según libros y lo declarado en los formularios del impuesto al valor agregado por US\$1'905.512.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, reclasificaciones y/o revelaciones adicionales, si los hubiere, que podrían haberse determinado de no haber mediado la limitación al alcance de nuestro trabajo descrita en el párrafo tercero, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Coloncorp S.A. al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Abril 11, 2003



Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895



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

COLONCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

| ACTIVO | Notas | 2002 | 2001 |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| Caja y bancos | | 31.156 | 107.446 |
| Cuentas por cobrar | 3 | 1'353.633 | 2'246.728 |
| Compañías relacionadas | 4 | 2'513.683 | 2'676.282 |
| Inventarios | 5 | 4'214.443 | 5'007.583 |
| Gastos pagados por anticipado | | 18.541 | 18.932 |
| Total Activo Corriente | | <u>8'131.456</u> | <u>10'056.971</u> |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | 3 | 1'813.997 | 3'527.856 |
| Inversiones en acciones | 6 | 255.050 | 254.703 |
| Instalaciones, mobiliario y equipos - neto | 7 | 190.493 | 147.200 |
| Otros activos | | | <u>17.025</u> |
| Total Activo | | <u>10'390.995</u> | <u>14'003.755</u> |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | |
| PASIVOS | | | |
| Préstamos bancarios | 8 | 2'387.226 | 4'839.735 |
| Compañías relacionadas | 4 | 4'122.834 | 4'416.493 |
| Cuentas por pagar | | 559.198 | 551.186 |
| Intereses por pagar | | 240.036 | 281.428 |
| Total Pasivo Corriente | | <u>7'309.294</u> | <u>10'088.842</u> |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital social | 13a | 4.000 | 4.000 |
| Reserva capital | 13b | 29'064.431 | 29'064.431 |
| Pérdidas acumuladas | | <u>(25'986.730)</u> | <u>(25'153.518)</u> |
| Total Patrimonio | | <u>3'081.701</u> | <u>3'914.913</u> |
| Total Pasivos y Patrimonio | | <u>10'390.995</u> | <u>14'003.755</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

| | Nota | 2002 | 2001 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Ingresos | | | |
| Venta de oficinas y departamentos | | 905.597 | 916.397 |
| Arriendos | | 687.909 | 578.322 |
| Alícuotas | | 937.286 | 812.771 |
| Total ingresos | | <u>2'530.792</u> | <u>2'307.490</u> |
| Costos y gastos | | | |
| Costo de ventas | | 573.510 | 1'015.766 |
| Gastos generales y administración | | <u>1'848.694</u> | <u>1'833.593</u> |
| Total costos y gastos | | <u>2'422.204</u> | <u>2'849.359</u> |
| Utilidad (pérdida) operacional | | 108.588 | (541.869) |
| Gastos financieros | | 1'446.860 | 1'169.074 |
| Otros ingresos | 10 | <u>802.016</u> | <u>1'709.992</u> |
| Pérdida del ejercicio | | <u>(536.256)</u> | <u>(951)</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

| | Capital social | Reserva de capital | Pérdidas acumuladas | Total |
|---|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------|
| Saldos al 31 de Diciembre del 2000 | 4.000 | 29'048.356 | (25'124.388) | 3'927.968 |
| Ajuste de inversiones de acuerdo al valor patrimonial proporcional | | 16.075 | | 16.075 |
| Ajuste años anteriores, Ver Nota 9 | | | (28.179) | (28.179) |
| Pérdida del ejercicio | | | (951) | (951) |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2001 | 4.000 | 29'064.431 | (25'153.518) | 3'914.913 |
| Ajustes años anteriores, Ver Nota 9 | | | (296.956) | (296.956) |
| Pérdida del ejercicio | | | (536.256) | (536.256) |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2002 | 4.000 | 29'064.431 | (25'986.730) | 3'081.701 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

| | 2002 | 2001 |
|--|--------------------|------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Utilidad (pérdida) del ejercicio | (536.256) | (951) |
| Ajustes para reconciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto usado en actividades de operación | | |
| Depreciación | 42.272 | 27.089 |
| Provisiones de intereses por pagar | 240.036 | 281.428 |
| Provisiones de intereses por cobrar | (136.837) | (902.200) |
| (Aumento) disminución cuentas por cobrar | 2'840.026 | (1'229.760) |
| (Aumento) disminución inventarios | 562.548 | 2'916.356 |
| Aumento otros activos | 17.417 | (950) |
| Aumento (disminución) en proveedores y otros | 8.012 | (80.317) |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación | <u>3'037.218</u> | <u>1'010.695</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION | | |
| Adquisición de activos fijos | (85.565) | (19.332) |
| Inversiones | (347) | (77.966) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | <u>(85.912)</u> | <u>(97.298)</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Disminución de obligaciones bancarias | (2'452.509) | (1'444.965) |
| Disminución (Aumento) de obligaciones compañías relacionadas | (293.659) | 856.093 |
| Disminución de intereses por obligaciones | (281.428) | (241.295) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | <u>(3'027.596)</u> | <u>(830.167)</u> |
| (Disminución) aumento neto de efectivo | (76.290) | 83.230 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año | 107.446 | 24.216 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 31.156 | 107.446 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A..

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

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

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda en curso legal en el país el dólar de Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en dólares de E.U.A..

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación

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.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera que en un futuro todas las NIC sean adoptadas; hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

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 en base al método del valor patrimonial.

Instalaciones, mobiliario y equipos

Las instalaciones, 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.

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 2002 y 2001, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

| | 2002 | 2001 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Cientes por cobrar corto plazo | 1'270.536 | 2'171.448 |
| Otras | 83.097 | 75.280 |
| Cuentas por cobrar corto plazo | <u>1'353.633</u> | <u>2'246.728</u> |
| Cuentas por cobrar largo plazo | 1'813.997 | 3'527.856 |
| | <u>3'167.630</u> | <u>5'774.584</u> |

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2002, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

| | Cuentas por cobrar | Cuentas por pagar |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| Lido Trading Corp (*) | | 4'012.460 |
| Model S.A. | 1'054.145 | |
| Medavis Corporation | 215.766 | |
| Importadora Bacus | 403.664 | |
| Hotel Colón Internacional C.A. | 106.383 | |
| Hotel Miramar Salinas | | 35.733 |
| Dosmilcorp S.A. | 204.395 | |
| Otros | 529.330 | 74.641 |
| | <u>2'513.683</u> | <u>4'122.834</u> |

(*) Los préstamos devengan una tasa de interés anual 15%.

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 15%.

Durante el año 2002 y 2001, se efectuaron las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

| | 2002 | 2001 |
|---|---------|---------------|
| Gastos por intereses | 964.940 | 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 12 Compromisos

5. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

| | 2002 | 2001 |
|---|------------------|------------------|
| Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón | 1'630.333 | 2'017.168 |
| Edificio Centrum | 2'584.110 | 2'932.953 |
| Importaciones en tránsito | | 57.462 |
| | <u>4'214.443</u> | <u>5'007.583</u> |

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de Diciembre del 2002, 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 (*) | | 40.951 | |
| | | <u>255.050</u> | |

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

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.

..... Ver Nota 7. **INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS - NETO**

7. INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS - NETO

El movimiento de instalaciones, mobiliario y equipos al 31 de Diciembre del 2002, era el siguiente:

| | Saldo al 12/31/2001 | Adiciones | Ventas y/o bajas | Saldo al 12/31/2002 |
|--|------------------------|---------------|---------------------|------------------------|
| Maquinarias y equipos | 151.081 | 304 | | 151.385 |
| Muebles y enseres | 31.160 | 5.166 | (3.923) | 32.403 |
| Equipos de oficina | 24.602 | 4.128 | | 28.730 |
| Vehículos | 58.977 | 77.220 | (12.041) | 124.156 |
| Instalaciones | | 12.303 | | 12.303 |
| | <u>265.820</u> | <u>99.121</u> | <u>(15.964)</u> | <u>348.977</u> |
| Depreciación acumulada | (118.620) | (42.272) | 2.408 | (158.484) |
| Instalaciones, Mobiliario y Equipos - Neto | <u>147.200</u> | <u>56.849</u> | <u>(13.556)</u> | <u>190.493</u> |

El movimiento de instalaciones, mobiliario y equipos al 31 de Diciembre del 2001, era el siguiente:

| | Saldo al 12/31/2000 | Adiciones | Ventas y/o bajas | Saldo al 12/31/2001 |
|--|------------------------|---------------|---------------------|------------------------|
| Maquinarias y equipos | 145.982 | 5.099 | | 151.081 |
| Muebles y enseres | 27.510 | 3.650 | | 31.160 |
| Equipos de oficina | 14.360 | 10.242 | | 24.602 |
| Vehículos | 53.216 | 58.976 | (53.215) | 58.977 |
| | <u>241.068</u> | <u>77.967</u> | <u>(53.215)</u> | <u>265.820</u> |
| Depreciación acumulada | (144.745) | (27.090) | 53.215 | (118.620) |
| Instalaciones, Mobiliario y Equipos - Neto | <u>96.323</u> | <u>50.877</u> | <u>-0-</u> | <u>147.200</u> |

8. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de Diciembre del 2002, las obligaciones bancarias registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

Banco de Boston

Préstamos a la demanda con vencimientos en abril y mayo del 2003, a una tasa de interés del 12% anual. 2'187.226

Banco Internacional

Préstamos sobre firmas con vencimiento en marzo del 2003 a un interés del 12% anual. (1) 200.000

2'387.226

Al 31 de Diciembre del 2001, las obligaciones bancarias registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

Banco de Boston

Préstamos a la demanda con vencimientos en abril y mayo del 2002, a una tasa de interés del 11% anual. 2'187.227

Banco Internacional

Préstamos sobre firmas con vencimiento en febrero del 2002 a un interés del 12% anual. (1) 1'500.000

Fininvest Overseas Inc.

Préstamo sobre firmas con vencimiento en marzo del 2002 a una tasa de interés del 14% anual. 1'152.508

4'839.735

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

9. AJUSTE A PERDIDAS ACUMULADAS

Durante el 2002, como parte del proceso de depuración de las cuentas de inventarios de oficinas y departamentos se ajusto las pérdidas acumuladas en US\$296.956 (US\$ 28.179 en el 2001) principalmente se debió a errores en la determinación del costo asignado a las oficinas y departamentos vendidos en años anteriores.

10. OTROS INGRESOS

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, otros ingresos incluyen principalmente intereses por cobrar a clientes por US\$697.039 (US\$902.199 en el 2001) y reembolso en modificaciones estructurales en Edificio Centrum por 339.950 en el 2001.

11. IMPUESTO A LA RENTA

a) Situación fiscal

La Compañía fue fiscalizada hasta el año 1996 y a la fecha no existen glosas de fiscalización pendientes. Al 31 de Diciembre del 2002 ha caducado el derecho de fiscalización por parte de las autoridades tributarias hasta el año 1999.

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 2002 y 2001, la Compañía no ha determinado el monto de pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros. 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.

12. 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 2002 y 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. en el 2001)

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 100,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 0,04 cada una.

b) Reserva de Capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 11, 2003) 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, con excepción del descrito a continuación: