



Hansen-Holm & Co.

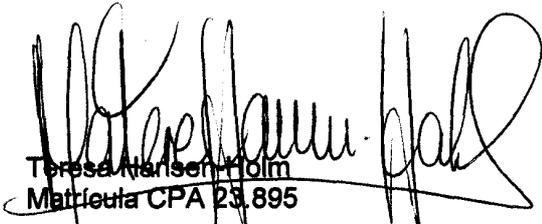
Firma Miembro de
Morison International

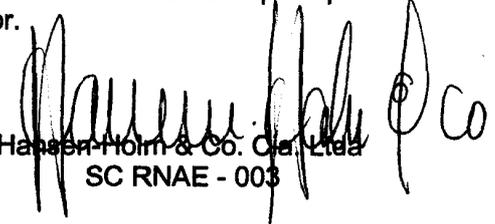
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2003 y 2002, 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 nuestra auditoría provee 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 en el 2002, 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 la limitación en el alcance indicada en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Coloncorp S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones 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 19, 2004


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


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

COLONCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Caja y bancos		85,188	31,156
Cuentas por cobrar	3	1,022,334	1,353,633
Compañías relacionadas	4	4,791,235	2,513,683
Inventarios	5	3,637,952	4,214,443
Gastos pagados por anticipado		0	18,541
Total activo corriente		<u>9,536,709</u>	<u>8,131,456</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo	3	251,177	1,813,997
Inversiones en acciones	6	255,050	255,050
Instalaciones, mobiliario y equipos – neto	7	<u>244,083</u>	<u>190,493</u>
Total activo		<u>10,287,019</u>	<u>10,390,995</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Préstamos bancarios	8	2,187,227	2,387,226
Compañías relacionadas	4	5,040,307	4,122,834
Cuentas por pagar		408,928	559,198
Intereses por pagar		<u>297,453</u>	<u>240,036</u>
Total pasivo corriente		<u>7,933,915</u>	<u>7,309,294</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	13	4,000	4,000
Reserva capital	13	29,064,431	29,064,431
Pérdidas acumuladas		<u>(26,715,327)</u>	<u>(25,986,730)</u>
Total patrimonio		<u>2,353,104</u>	<u>3,081,701</u>

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Ingresos</u>			
Venta de oficinas y departamentos		264,350	905,597
Arriendos		784,873	687,909
Alicuotas		651,781	937,286
Total ingresos		<u>1,701,004</u>	<u>2,530,792</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Costo de ventas		410,100	573,510
Gastos generales y administración		1,478,454	1,848,694
Total costos y gastos		<u>1,888,554</u>	<u>2,422,204</u>
(Pérdida) utilidad operacional		(187,550)	108,588
Gastos financieros		917,708	1,446,860
Otros ingresos	10	<u>653,100</u>	<u>802,016</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(452,158)</u>	<u>(536,256)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva de capital	Pérdidas acumuladas	Total
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
Ajuste años anteriores (Ver Nota 9)			(276,439)	(276,439)
Pérdida del ejercicio			(452,158)	(452,158)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	4,000	29,064,431	(26,715,327)	2,353,104

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Pérdida del ejercicio	(452,158)	(536,256)
Ajustes para reconciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto usado (provisto) en actividades de operación		
Depreciación	54,067	42,272
Provisiones de intereses por pagar	297,453	240,036
Provisiones de intereses por cobrar	(79,935)	(136,837)
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	(372,541)	2,840,026
Inventarios	369,095	562,548
Otros activos	18,541	17,417
Proveedores y otros	(150,270)	8,012
Efectivo neto utilizado (provisto) en actividades de operación	(315,748)	3,037,218
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u>		
Adquisición de activos fijos	(107,657)	(85,565)
Inversiones	0	(347)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(107,657)	(85,912)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Disminución de obligaciones bancarias	(200,000)	(2,452,509)
Aumento (disminución) de obligaciones compañías relacionadas	917,473	(293,659)
Disminución de intereses por obligaciones	(240,036)	(281,428)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	477,437	(3,027,596)
Aumento (disminución) neto de efectivo	54,032	(76,290)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	31,156	107,446
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	85,188	31,156

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES

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

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.

Cuentas por cobrar

La compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la provisión con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

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.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Clientes por cobrar corto plazo	479,887	1,270,536
Otras	542,447	83,097
Total clientes por cobrar corto plazo	<u>1,022,334</u>	<u>1,353,633</u>
Clientes por cobrar largo plazo	251,177	1,813,997
	<u>1,273,511</u>	<u>3,167,630</u>

4. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2003</u>		<u>2002</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Lido Trading Corp (*)	0	4,892,284	0	4,012,460
Model S.A.	2,217,413 (**)	0	1,054,145	0
Medavis Corporation	278,131	0	215,766	0
Importadora Bacus	425,971 (**)	0	403,664	0
Hotel Colón Internacional C.A.	0	0	106,383	0
Hotel Miramar Salinas	0	47,978	0	35,733
Dosmilcorp S.A.	503,841 (**)	0	204,395	0
Ecuacotton S.A.	375,000 (**)	0	0	0
Amercancias S.A.	223,085 (**)	0	0	0
Orbiscorp S.A.	190,835	0	0	0
Mi web Works S.A.	164,540	0	0	0
Otros	412,419	100,045	529,330	74,641
	<u>4,791,235</u>	<u>5,040,307</u>	<u>2,513,683</u>	<u>4,122,834</u>

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

(**) Estas cuentas por cobrar generan un interés anual que oscila entre 10% y el 12%

Durante el año 2003 y 2002, se efectuaron las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Intereses ganados	181,264	0
Gastos por intereses	744,036	664,940

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón	1,433,587	1,630,333
Edificio Centrum	2,163,359	2,584,110
Otros	38,819	0
Importaciones en tránsito	2,187	0
	<u>3,637,952</u>	<u>4,214,443</u>

Adicionalmente se encuentran disponibles para la venta: US\$ 1,433,587 equivalentes a siete departamentos, catorce parqueos y bodegas del edificio Torres Colón I y II y cuatro locales de galerías Colón; US\$ 2,163,359 equivalente a siete oficinas, trece parqueos y cuatro bodegas del Edificio Centrum.

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

Compañía emisora	% accionario	Costo
Inmobiliaria Matiz S.A.	50	214,099
Otras (*)		40,951
		<u>255,050</u>

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

7. INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS - NETO

El movimiento de instalaciones, mobiliario y equipos al 31 de diciembre del 2003 y 2002, es el siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo al inicio del año	190,493	147,200
Adiciones-neto	107,657	85,565
Depreciación	<u>(54,067)</u>	<u>(42,272)</u>
Saldo al final del año	<u>244,083</u>	<u>190,493</u>

8. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las obligaciones bancarias registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Banco de Boston</u>		
Préstamos a la demanda con vencimientos en abril y mayo del 2004, a una tasa de interés del 12% anual.	2,187,227	2,187,226
<u>Banco Internacional</u>		
Préstamos sobre firmas con vencimiento en marzo del 2003 a un interés del 12% anual. (1)	0	200,000
	<u>2,187,227</u>	<u>2,387,226</u>

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

9. AJUSTE A PERDIDAS ACUMULADAS

Durante el 2003 y 2002, como parte del proceso de depuración de las cuentas de inventarios de oficinas y departamentos se ajusto las pérdidas acumuladas en US\$ 276,439 (US\$ 296,956 en el 2002) principalmente se debió a errores en la determinación del costo asignado a las oficinas y departamentos vendidos en años anteriores y ajustes de cuentas por cobrar en el 2003.

10. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, otros ingresos incluyen principalmente intereses por cobrar a clientes por US\$ 293,483 (US\$ 697,039 en el 2002).

11. IMPUESTO A LA RENTA

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 2003 ha caducado el derecho de fiscalización por parte de las autoridades tributarias hasta el año 1999.

Tasa de impuesto

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

Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, 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

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, 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.

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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.

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 19, 2004) 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.