



**Hansen-Holm & Co.**

*Independent Member  
of Morrison International*

Av. 9 de Octubre 416 y Chile  
Edificio Citibank, piso 4  
Guayaquil, Ecuador

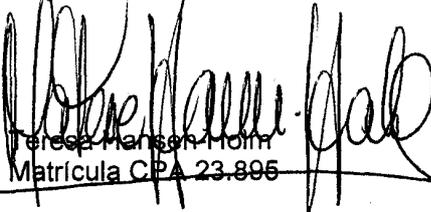
PBX.: (593-4) 2302742  
Fax: (593-4) 2302805  
P.O. Box: 09-01-9361  
www.hansen-holm.com

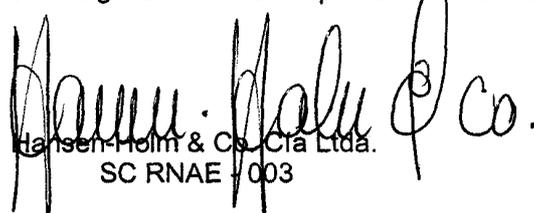
## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2004 y 2003, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el 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. 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. 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 2004 y 2003, 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  
Mayo 9, 2005

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.896

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



COLONCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Caja y bancos		0	85,188
Cuentas por cobrar	3	1,162,430	1,022,334
Compañías relacionadas	4	3,908,291	4,791,235
Inventarios	5	<u>2,920,726</u>	<u>3,637,952</u>
Total activo corriente		<u>7,991,447</u>	<u>9,536,709</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo	3	312,200	251,177
Inversión permanente	6	255,050	255,050
Instalaciones, mobiliario y equipos – neto	7	<u>187,773</u>	<u>244,083</u>
Total activos		<u>8,746,470</u>	<u>10,287,019</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Sobregiro bancario		150,781	0
Préstamos bancarios	8	2,357,227	2,187,227
Compañías relacionadas	4	3,565,948	5,040,307
Cuentas por pagar		420,239	408,928
Intereses por pagar		<u>13,676</u>	<u>297,453</u>
Total pasivo corriente		<u>6,507,871</u>	<u>7,933,915</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	12	4,000	4,000
Reserva capital	12	29,064,431	29,064,431
Pérdidas acumuladas		<u>(26,829,832)</u>	<u>(26,715,327)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,238,599</u>	<u>2,353,104</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>8,746,470</u>	<u>10,287,019</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Ingresos:</u>			
Venta de oficinas y departamentos		1,339,600	264,350
Arriendos		735,993	784,873
Alícuotas		<u>547,592</u>	<u>651,781</u>
Total ingresos		2,623,185	1,701,004
<u>Costos y gastos:</u>			
Costo de ventas		1,085,656	410,100
Gastos generales y administración		<u>1,469,348</u>	<u>1,478,454</u>
Total costos y gastos		2,555,004	1,888,554
Utilidad (pérdida) operacional		68,181	(187,550)
Gastos financieros		795,958	917,708
Otros ingresos	10	<u>617,203</u>	<u>653,100</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(110,574)</u>	<u>(452,158)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	4,000	29,064,431	(25,986,730)	3,081,701
Ajustes 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
Ajuste			(3,931)	(3,931)
Pérdida del ejercicio			(110,574)	(110,574)
Saldos al 31 de diciembre del 2004	4,000	29,064,431	(26,829,832)	2,238,599

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Pérdida del ejercicio	(110,574)	(452,158)
Ajustes para reconciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	66,010	54,067
Provisiones de intereses por pagar	13,676	297,453
Provisiones de intereses por cobrar	(14,651)	(79,935)
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	692,542	(372,541)
Inventarios	717,227	369,095
Gastos pagados por anticipado y otros	0	18,541
Proveedores y otros	11,312	(150,270)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>1,375,542</u>	<u>(315,748)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u>		
Adquisición de activos fijos	<u>(9,700)</u>	<u>(107,657)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(9,700)	(107,657)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Aumento (disminución) de obligaciones bancarias	320,782	(200,000)
(Disminución) aumento de obligaciones compañías relacionadas	(1,474,359)	917,473
Disminución de intereses por obligaciones	<u>(297,453)</u>	<u>(240,036)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(1,451,030)</u>	<u>477,437</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(85,188)	54,032
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	85,188	31,156
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	0	85,188

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(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.

### Inversión Permanente

La inversión permanente consiste principalmente en acciones. Las inversiones se encuentran registradas a su valor nominal. La Compañía no ha ajustado sus inversiones de acuerdo al método de participación.

### Instalaciones, mobiliarios y equipos

Las instalaciones, mobiliarios y equipos 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 2004 y 2003, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Clientes por cobrar corto plazo	395,118	479.887
Otras	767,312	542,447
Total cuentas por cobrar corto plazo	<u>1,162,430</u>	<u>1,022,334</u>
Clientes por cobrar largo plazo	312,200	251,177
	<u>1,474,630</u>	<u>1,273,511</u>

#### 4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2004</u>		<u>2003</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Lido Trading Corp (1)	0	3,100,000	0	4,892,284
Model S.A. (2)	2,282,742	0	2,217,413	0
Medavis Corporation	278,131	0	278,131	0
Importadora Bacus (2)	404,047	0	425,971	0
Hotel Colón Internacional C.A.	381	119,546	0	0
Hotel Miramar Salinas	0	53,410	0	47,978
Dosmilcorp S.A.	231,500	0	503,841	0
Hotel Colón Guayaquil	0	215,468		
Ecuacotton S.A. (2)	375,000	0	375,000	0
Amercancias S.A. (2)	0	95	223,085	0
Dascorp S.A.	170,816	0		
Orbiscorp S.A.	0	59,468	190,835	0
Mi Web Works S.A.	0	0	164,540	0
Otros	165,674	17,961	412,419	100,045
	<u>3,908,291</u>	<u>3,565,948</u>	<u>4,791,235</u>	<u>5,040,307</u>

(1) Durante el 2004, este préstamo genero un interés del 12%, (15% en el 2003)

(2) Estas cuentas por cobrar generan un interés anual el cual oscila entre 9% y 10% (10% y el 12% en el 2003)

Durante el año 2004 y 2003, se efectuaron las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Intereses ganados	157,733	181,264
Gastos por intereses	631,971	744,036

#### 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón (1)	1,054,306	1,433,587
Edificio Centrum (2)	1,754,784	2,163,359
Otros	108,511	38,819
Importaciones en tránsito	3,125	2,187
	<u>2,920,726</u>	<u>3,637,952</u>

(1) Incluye cinco departamentos, catorce parqueos y bodegas del edificio Torres Colón I y II y cuatro locales de galerías Colón.

(2) Incluye siete oficinas, trece parqueos y tres bodegas del Edificio Centrum.

## 6. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

Compañía emisora	% accionario	
Inmobiliaria Matiz S.A.	50	214,099
Otras (1)		40,951
		<u>255,050</u>

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

## 7. INSTALACIONES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS - NETO

El movimiento de instalaciones, mobiliarios y equipos al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio del año	244,083	190,493
Adiciones-neto	9,700	107,657
Depreciación	<u>(66,010)</u>	<u>(54,067)</u>
Saldo al final del año	<u>187,773</u>	<u>244,083</u>

## 8. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los préstamos bancarios registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Banco de Boston</u> Préstamos a la demanda con vencimientos en mayo del 2005 (abril y mayo del 2004), a una tasa de interés del 12% anual.	2,307,227	2,187,227
<u>Banco Internacional</u> Préstamos sobre firmas con vencimiento en marzo del 2005 (marzo del 2004) a un interés del 9% anual (a un interés del 12% anual). (1)	50,000	0
	<u>2,357,227</u>	<u>2,187,227</u>

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

## 9. AJUSTE A PÉRDIDAS ACUMULADAS

Durante el 2003, como parte del proceso de depuración de las cuentas de inventarios de oficinas y departamentos se ajustó las pérdidas acumuladas en US\$ 276,439 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 2004 y 2003, otros ingresos incluyen principalmente intereses por cobrar a clientes por US\$ 249,981 (US\$ 293,483 en el 2003).

## 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 2004 ha caducado el derecho de fiscalización por parte de las autoridades tributarias hasta el año 1999.

### Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, 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. 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.

## 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 9, 2005) 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: