

Exp. # 67.213



**Hansen-Holm & Co.**

Independent Member  
of Morison International

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

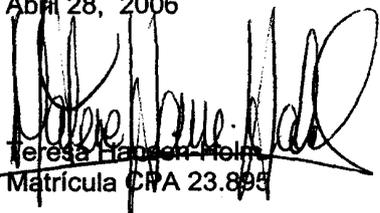
PBX.: (593-4) 2302742  
Fax: (593-4) 2302805  
P.O. Box: 09-01-9361  
www.hansen-holm.com

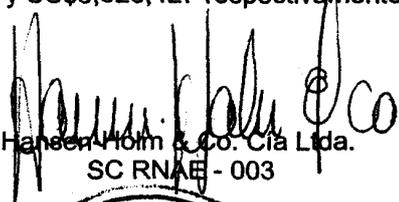
## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2005 y 2004, 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 2005 y 2004, 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.
4. Como se menciona en Nota 4. Partes Relacionadas, a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2005, la Compañía mantiene cuentas por cobrar y pagar con relacionadas por US\$5,322,294 y US\$3,628,427 respectivamente.

Guayaquil, Ecuador  
Abril 28, 2006

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

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



Certificado  
ISO 9001:2000



COLONCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caja y bancos		144,522	0
Cuentas por cobrar	3	923,314	1,162,430
Compañías relacionadas	4	5,322,294	3,908,291
Inventarios	5	<u>2,291,032</u>	<u>2,920,726</u>
Total activo corriente		8,681,162	7,991,447
Cuentas por cobrar a largo plazo	3	264,150	312,200
Inversión permanente	6	255,050	255,050
Instalaciones, mobiliario y equipos, neto	7	<u>109,973</u>	<u>187,773</u>
Total activos		<u>9,310,335</u>	<u>8,746,470</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Sobregiro bancario		11,030	150,781
Préstamos bancarios	8	3,117,226	2,357,227
Compañías relacionadas	4	3,628,427	3,565,948
Cuentas por pagar		628,778	420,239
Intereses por pagar		<u>52,662</u>	<u>13,676</u>
Total pasivo corriente		7,438,123	6,507,871
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	4,000	4,000
Reserva capital	11	29,064,431	29,064,431
Pérdidas acumuladas		<u>(27,196,219)</u>	<u>(26,829,832)</u>
Total patrimonio de los accionistas		1,872,212	2,238,599
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>9,310,335</u>	<u>8,746,470</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Ingresos:</u>			
Venta de oficinas y departamentos		362,000	1,339,600
Arriendos		759,803	735,993
Alicuotas		391,907	547,592
Total ingresos		<u>1,513,710</u>	<u>2,623,185</u>
<u>Costos y gastos:</u>			
Costo de ventas		636,064	1,085,656
Gastos generales y administración		1,287,637	1,469,348
Total costos y gastos		<u>1,923,701</u>	<u>2,555,004</u>
(Pérdida) utilidad operacional		(409,991)	68,181
Gastos financieros		531,511	795,958
Otros ingresos	9	<u>582,315</u>	<u>617,203</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(359,187)</u>	<u>(110,574)</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, 2005 Y 2004

(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 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
Ajuste			(7,200)	(7,200)
Pérdida del ejercicio			(359,187)	(359,187)
Saldos al 31 de diciembre del 2005	4,000	29,064,431	(27,196,219)	1,872,212

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Pérdida del ejercicio	(359,187)	(110,574)
Ajustes para reconciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	65,084	66,010
Provisiones de intereses por pagar	52,662	13,676
Provisiones de intereses por cobrar	(2,167)	(14,651)
Pérdida en venta de activos	(11,530)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	(1,148,862)	692,542
Inventarios	629,694	717,227
Proveedores y otros	256,969	11,312
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(517,337)	1,375,542
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	(7,193)	(9,700)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(7,193)	(9,700)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aumento de obligaciones bancarias	620,249	320,782
Aumento (disminución) de obligaciones compañías relacionadas	62,479	(1,474,359)
Disminución de intereses por obligaciones	(13,676)	(297,453)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	669,052	(1,451,030)
Aumento (disminución) neto de efectivo	144,522	(85,188)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	0	85,188
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	144,522	0

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(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 Información Financiera (NIIF), y se espera que en un futuro todas las NIIF sean adoptadas; hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIIF 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 periodo 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 2005 y 2004, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Cientes por cobrar corto plazo	379,674	395,118
Otras	543,640	767,312
Total cuentas por cobrar corto plazo	923,314	1,162,430
Cientes por cobrar largo plazo	264,150	312,200
	<u>1,187,464</u>	<u>1,474,630</u>

### 4. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2005</u>		<u>2004</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	3,100,000
Model S.A.	2,832,421	0	2,282,742	0
Medavis Corporation	278,131	0	278,131	0
Importadora Bacus (2)	73,725	0	404,047	0
Hotel Colón Internacional C.A.	0	134,943	381	119,546
Hotel Miramar Salinas	0	53,410	0	53,410
Dosmilcorp S.A.	101,052	5,000	231,500	0
Hotel Colón Guayaquil	0	58,444	0	215,468

Ecuacotton S.A. (2)	375,000	0	375,000	0
Amercancias S.A.	65,996	0	0	95
Dascorp S.A. (2)	150,910	0	170,816	0
Orbiscorp S.A.	0	0	0	59,468
Mi Web Works S.A.	46,676	0	0	0
Nidisa S.A.	611,030	0	0	0
Ing. Morice Dassum	420,238	0	0	0
Orbis Global Solutions	100,130	0	0	0
Trogliocorp S.A. (2)	73,380	0	0	0
Bohnke Enterprises Inc.	0	200,000	0	0
Otros	193,605	76,630	165,674	17,961
	<u>5,322,294</u>	<u>3,628,427</u>	<u>3,908,291</u>	<u>3,565,948</u>

(1) Durante el 2005, este préstamo genero un interés del 12%

(2) Estas cuentas por cobrar generan un interés anual el cual oscila entre 10% y 12% (2004: 9% y 10%)

Durante el año 2005 y 2004, se efectuaron las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Intereses ganados	171,356	157,733
Gastos por intereses	310,416	631,971

## 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón (1)	871,937	1,054,306
Edificio Centrum (2)	1,310,584	1,754,784
Otros	108,511	108,511
Importaciones en tránsito	0	3,125
	<u>2,291,032</u>	<u>2,920,726</u>

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

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

## 6. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

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

## 7. INSTALACIONES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS - NETO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, el movimiento de instalaciones, mobiliarios y equipos, es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo al inicio del año	187,773	244,083
Adiciones	7,193	9,700
Ventas y/o bajas	(19,909)	0
Depreciación	<u>(65,084)</u>	<u>(66,010)</u>
Saldo al final del año	<u>109,973</u>	<u>187,773</u>

## 8. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los préstamos bancarios registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Banco de Boston</u> Préstamos a la demanda con vencimientos en junio del 2006 (2004; mayo del 2005), a una tasa de interés entre el 5,8% y 10% anual (2004;12% anual).	2,007,226	2,307,227
<u>Banco Internacional</u> Préstamos sobre firmas con vencimiento en marzo del 2006 (2004; marzo del 2005) a un interés del 8,5% anual (2004; 9% anual) (1)	<u>1,110,000</u>	<u>50,000</u>
	<u>3,117,226</u>	<u>2,357,227</u>

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

## 9. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, otros ingresos incluyen principalmente intereses por cobrar a clientes por US\$271,239 (2004; US\$ 249,981).

## 10. 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 2005 ha caducado el derecho de fiscalización por parte de las autoridades tributarias hasta el año 1998.

### Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, 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.

## 11. 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.

## 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 28, 2006) 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.