

67213

Hansen-Holm

Av. 9 de Octubre 416 Y Chile
Edificio Citibank, piso 4
PBX: (593-4) 230 - 2742
Fax: (593-4) 230 - 2805
www.hansen-holm.com
Guayaquil-Ecuador

Julio 31, 2008
GYE2360708

Señor
Intendente de Compañías
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL
Pichincha y Aguirre
Guayaquil

De mi consideración:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del informe final de auditoría a los estados financieros de **COLONCORP S.A.** por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2007, compañía domiciliada en la ciudad de Guayaquil y cuyo expediente es No. 67213.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,



p. Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
Econ. Mario A. Hansen-Holm, MBA
Gerente

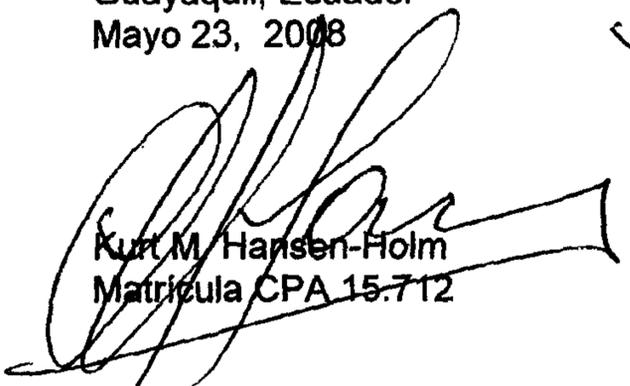


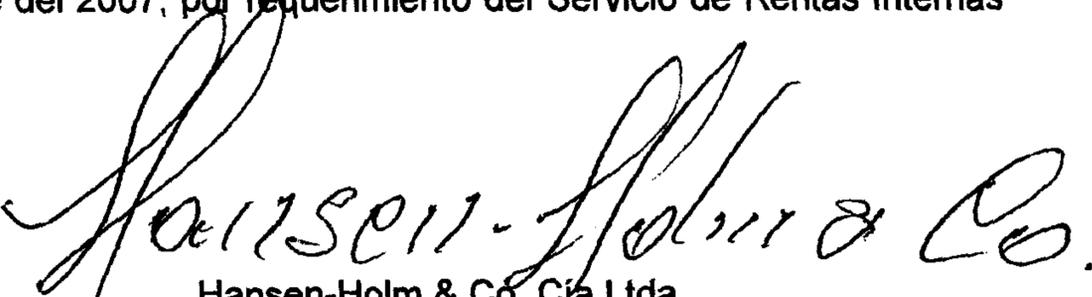
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2007 y 2006, 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 2007 y 2006, 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 2007, la Compañía mantiene cuentas por cobrar y pagar con relacionadas por US\$4,824,323 y US\$72,182, respectivamente.
5. Los reportes de cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía Coloncorp S.A., al 31 de diciembre del 2007, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 23, 2008


Kurt M. Hansen-Holm
Matrícula CPA 15.712


Hansen-Holm & Co. Cia Ltda.

SC RNAE - 003



COLONCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2007 Y 2006

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Caja y bancos		5,177	163,588
Cuentas por cobrar	3	2,097,933	1,691,083
Compañías relacionadas	4	4,824,323	4,898,878
Inventarios	5	1,046,442	1,871,849
Total activo corriente		<u>7,973,875</u>	<u>8,625,398</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo	3	569,486	129,377
Compañías relacionadas	4	100,000	100,000
Inversiones permanentes	6	254,601	255,050
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	7	315,514	55,874
Total activos		<u>9,213,476</u>	<u>9,165,699</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Sobregiro bancario		78,523	0
Préstamos bancarios	8	5,766,052	2,707,227
Compañías relacionadas	4	72,182	4,290,018
Cuentas por pagar		598,554	259,247
Intereses por pagar		388,254	55,908
Total pasivo corriente		<u>6,903,565</u>	<u>7,312,400</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	4,000	4,000
Aumento de capital en tramite	11	1,496,000	0
Reserva de capital	11	353,298	29,064,431
Resultados acumulados		456,613	(27,215,132)
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,309,911</u>	<u>1,853,299</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>9,213,476</u>	<u>9,165,699</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2007 Y 2006

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingresos, neto		1,650,070	742,558
Costos y gastos		<u>(1,890,396)</u>	<u>(1,004,509)</u>
Pérdida operacional		(240,326)	(261,951)
Gasto financieros		(505,264)	(597,706)
Otros ingresos	9	<u>1,350,197</u>	<u>840,744</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		604,607	(18,913)
Impuesto a la renta	10	<u>147,994</u>	<u>0</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio		<u>456,613</u>	<u>(18,913)</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, 2007 Y 2006

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aumento de capital en trámite</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos diciembre 31, 2005	4,000	0	29,064,431	(27,196,219)	1,872,211
Pérdida del ejercicio				(18,913)	(18,913)
Saldos diciembre 31, 2006	4,000	0	29,064,431	(27,215,132)	1,853,298
Aumento de capital, Ver Nota 11.		1,496,000	(1,496,000)		0
Compensación de pérdidas			(27,215,132)	27,215,132	0
Utilidad del ejercicio				456,613	456,613
Saldos diciembre 31, 2007	4,000	1,496,000	353,298	456,613	2,309,911

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2007 Y 2006

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	456,613	(18,913)
Ajustes para reconciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Provisión impuesto a la renta	147,994	0
Depreciación	116,162	58,968
Provisiones de intereses por pagar	388,254	55,908
Provisiones de intereses por cobrar	199	518
Utilidad en venta de acciones	0	44,943
Ajuste	89,079	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	(772,154)	(956,290)
Inventarios	528,554	1,028,902
Proveedores y otros	213,927	(389,031)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>1,168,628</u>	<u>(174,995)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	(168,028)	(4,869)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(168,028)</u>	<u>(4,869)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones bancarias, neto	3,058,825	(409,999)
Obligaciones compañías relacionadas y otros	(4,217,836)	608,929
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(1,159,011)</u>	<u>198,930</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(158,411)	19,066
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	163,588	144,522
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5,177	163,588

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

COLONCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2007 Y 2006
(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.

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

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cientes por cobrar corto plazo	333,036	986,247
Otras	<u>1,764,897</u>	<u>704,836</u>
Total cuentas por cobrar corto plazo	2,097,933	1,691,083
Cientes por cobrar largo plazo	<u>569,486</u>	<u>129,377</u>
	<u>2,667,419</u>	<u>1,820,460</u>

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2007</u>		<u>2006</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	0	0	3,100,000
Orbistel S.A.	3,319,007	0	3,103,353	0
Fedaler S.A.	0	0	871,285	0

Model S.A.	0	0	170,308	0
Fuad Dassum	0	0	0	816,937
Hotel Colón Internacional C.A.	0	11,526	0	189,778
Magnetocorp S.A.	0	55,582	0	55,582
Dosmilcorp S.A.	1,505,323	0	444,908	0
Hotel Colón Guayaquil S.A.	0	0	0	70,603
Ecuacotton S.A.	0	0	304,000	0
Otros	0	5,074	5,024	57,118
	<u>4,824,323</u>	<u>72,182</u>	<u>4,898,878</u>	<u>4,290,018</u>

Largo plazo

Dosmilcorp S.A.	<u>100,000</u>	<u>0</u>	<u>100,000</u>	<u>0</u>
	<u>100,000</u>	<u>0</u>	<u>100,000</u>	<u>0</u>

(1) Durante el 2006, este préstamo generó un interés del 12%.

Durante el año 2007 y 2006, las principales transacciones con compañías relacionadas:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingreso por interés	3,701	67,798
Gasto por interés	24,690	370,522
Ingreso por reembolso	20,581	132,108
Ingreso por comisión y administración proyecto Ciudad Colón	1,113,950	243,116

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón (1)	871,937	871,937
Edificio Centrum (2)	172,309	700,863
Otros	2,196	299,049
	<u>1,046,442</u>	<u>1,871,849</u>

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

(2) Incluye once parqueos y tres bodegas del Edificio Centrum.

6. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, principalmente incluye la inversión en Inmobiliaria Matiz S.A. (50% participación accionaria) por US\$214,099.

7. INSTALACIONES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el movimiento de instalaciones, mobiliarios y equipos, es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al inicio del año	55,874	109,973
Adiciones	168,028	4,869
Reclasificaciones	207,774	0
Depreciación	(116,162)	(58,968)
Saldo al final del año	<u>315,514</u>	<u>55,874</u>

8. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los préstamos bancarios registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>ITAÚ Private Bank</u>		
Préstamos a la demanda con vencimientos en mayo del 2008 a una tasa de interés del 5,8% y 8,5% (2006; junio del 2007).	5,066,052	2,007,227
<u>Banco Internacional</u>		
Préstamos sobre firmas con vencimiento en agosto del 2008 (2006; marzo del 2007) a un interés del 9,5% anual (2006; 9,5% anual) (1)	700,000	700,000
	<u>5,766,052</u>	<u>2,007,227</u>

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

9. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, otros ingresos incluyen principalmente intereses por cobrar a clientes por US\$122,996 (2006; US\$165,540) e ingresos por administración y comisión Ciudad Colón por US\$1,157,477 (2006; US\$243,116).

10. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%, disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se capitalizan.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad antes de impuesto a la renta	604,607
Gastos no deducibles	104,653
Ingresos exentos	<u>(117,284)</u>
Base imponible	591,976
Impuesto a pagar	147,994

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.

Aumento de Capital en Trámite

En junta de accionistas realizada el 14 de diciembre del 2007, se resolvió realizar el aumento de capital mediante capitalización de reservas de capital por US\$ 1,496,000.

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

Con fecha 25 de abril del 2008, queda inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura pública del capital autorizado, aumento de capital suscrito y reforma de estatutos por US\$1,496,000.