



Hansen-Holm & Co.

Firma Miembro de
Morison International

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

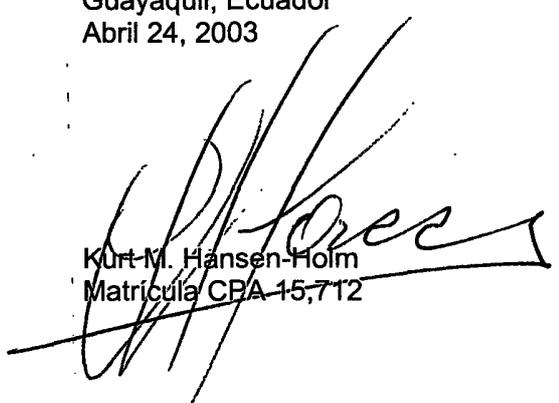
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Magnetocorp S.A. al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

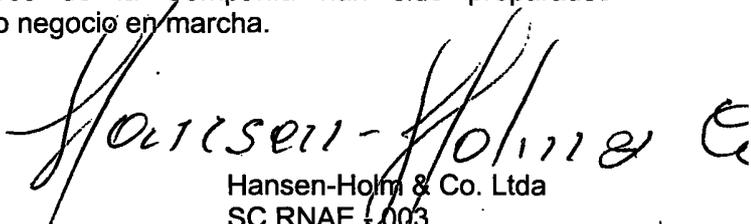
Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, 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 nuestras opiniones.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Magnetocorp 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.

Al 31 de Diciembre del 2002, **MAGNETOCORP S.A.** reporta pérdidas netas acumuladas de 3'035.166 en el 2002, (2'408,934 en el 2001) y un capital de trabajo negativo de US\$1'493.834 (2'681,226 en el 2001), debido entre otras razones, a que éste fue el tercer año de operaciones del Hotel y al aún alto nivel de endeudamiento con instituciones financieras. Por lo tanto, los planes de la administración para el 2003 contemplan básicamente el aumento en el nivel de ocupación del Hotel y nuevos aportes de los accionistas en efectivo. Consistente con los esfuerzos de la administración, a pesar de la situación antes mencionada, a su criterio totalmente superable, los estados financieros de la Compañía han sido preparados considerando que la compañía continuará como negocio en marcha.

Guayaquil, Ecuador
Abril 24, 2003


Kurt M. Hansen-Holm
Matrícula CPA 15,712


Hansen-Holm & Co. Ltda
SC RNAE 003

MAGNETOCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	Notas	2002	2001
Caja – bancos		45.219	37.617
Cuentas por cobrar	5	371.284	471.212
Compañías relacionadas	6	174.676	164.438
Inventarios	7	3.628.286	5'476.274
<i>Impuestos anticipados</i>		51.023	156.067
Total Activos Corrientes		4'270.488	6'305.608
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo – neto	8	12'138.901	12'057.717
Cargos diferidos y otros	9	225.501	221.983
Total Activos		16'634.890	18'585.308
PASIVOS			
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	11	415.787	363.163
Préstamos bancarios	10	2'029.395	2'330.564
Compañías relacionadas	6		1'680.692
Cuentas por pagar		517.441	444.051
Anticipo de clientes	12	2'621.024	3'854.594
Gastos acumulados		180.675	313.770
Total Pasivos Corrientes		5'764.322	8'986.834
Préstamos bancarios a largo plazo	11	1'021.048	1'436.835
Compañías relacionadas	6	1'961.513	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	13a	200	200
Aportaciones futuras capitalizaciones	13b	7'828.989	7'476.389
Reserva por revalorización patrimonio		3'995.131	3'995.131
Reexpresión monetaria		(2'354.380)	(2'354.380)
Reserva de valuación	13c	1'453.233	1'453.233
Pérdidas acumuladas		(3'035.166)	(2'408.934)
Total Patrimonio de los Accionistas		7'888.007	8'161.639
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		16'634.890	18'585.308

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	Notas	2002	2001
INGRESOS			
Venta de departamentos	15	2'196.910	1'655.795
Habitaciones		1'389.768	920.496
Otros		623.728	540.727
Total Ingresos		<u>4'210.406</u>	<u>3'117.018</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas departamentos		1'837.347	1'440.762
Costo de ventas por habitaciones A&B y otros		786.183	669.036
Gastos de ventas		85.933	67.845
Gastos administración		1'115.669	987.905
Gasto depreciación y amortización	3	<u>282.257</u>	<u>717.201</u>
Total Costos y Gastos		<u>4'107.389</u>	<u>3'882.749</u>
Utilidad (pérdida) de operación		103.017	(765.731)
Gastos financieros		<u>668.966</u>	<u>1'022.711</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(565.949)</u>	<u>(1'788.442)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportaciones futuras capitalizaciones	Reserva por revalorización patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva de valuación	Pérdidas acumuladas	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	200		3'995.131	(2'354.380)	1'453.233	(550.862)	2'543.3
Ajustes año anterior						(69.630)	(69.62)
Transferencia a aportaciones futuras capitalizaciones		7'476.389					7'476.3
Pérdida del ejercicio						(1'788.442)	(1'788.44)
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	200	7'476.389	3'995.131	(2'354.380)	1'453.233	(2'408.934)	8'161.6
Ajustes						(60.283)	(60.28)
Aportes futuras capitalizaciones		352.600					352.6
Pérdida del ejercicio						(565.949)	(565.94)
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	200	7'828.989	3'995.131	(2'354.380)	1'453.233	(3'035.166)	7'888.0

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	2002	2001
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida del ejercicio	(565.949)	(1'788.442)
Ajustes para reconciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto usado en actividades de operación		
Depreciación	252.890	664.362
Provisión intereses	308.693	466.993
Provisión honorarios Barcelo	79.663	56.619
Amortización diferidos y activos operación	29.367	52.839
Disminución en cuentas por cobrar y otras	29.405	196.219
Disminución en inventarios y otros	1'953.032	1'585.697
Incremento en cuentas por pagar	(1'681.627)	(1'479.445)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>405.474</u>	<u>245.188</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedad, instalaciones mobiliario y equipo	(334.074)	(507.077)
Adquisición de activos de operación	(32.886)	(16.003)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(366.960)</u>	<u>(523.080)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo pagado por préstamos y sobregiros bancarios	(664.333)	(1'457.946)
Efectivo recibido por aportes de accionistas	352.600	2'245.090
Incremento en compañías relacionadas	280.821	
Efectivo neto utilizado (provisto) en actividades de financiamiento	<u>(30.912)</u>	<u>787.144</u>
Incremento (disminución) neto en efectivo	7.602	18.906
Efectivo al comienzo del año	37.617	18.711
Efectivo al final del año	45.219	37.617

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

MAGNETOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Magnetocorp S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 2 de Diciembre de 1994. La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística, así como también la venta de departamentos. Las operaciones de la Compañía en general tienden a ser estacionales, durante la temporada playera en la costa ecuatoriana, usualmente de Diciembre a Mayo. Esta estacionalidad afecta los resultados operativos de la Compañía y flujos de caja que son más altos durante este período.

En Junio 4 del 2000, la administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales. Este convenio tiene una duración de 10 años contados desde el 1 de Julio del 2000. La propietaria se compromete a pagar honorarios sobre los ingresos operacionales, sobre los beneficios de explotación y por el marketing corporativo.

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. LIQUIDEZ

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como empresa en marcha y no incluyen ajuste alguno ante esta incertidumbre. Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, la Compañía reporta pérdidas netas acumuladas de 3'035.166 en el 2002, (2'408.934 en el 2001) y un capital de trabajo negativo de US\$1'493.834 (2'681.226 en el 2001). La administración de la Compañía considera que la situación financiera de la Compañía se presenta adversa, debido, entre otras razones, al nivel de endeudamiento con instituciones financieras y que aún se encuentra aún en período de recuperación de la inversión de la construcción del Hotel. Los planes de la gerencia, para el año 2003 contemplan básicamente la reestructuración de las obligaciones financieras a largo plazo y nuevos aportes de los accionistas en efectivo que contribuirán a mejorar la posición financiera actual de la Compañía.

3. COMPARABILIDAD DE RESULTADOS

Durante el 2002, la Administración de la Compañía tomo la decisión de cambiar la vida útil estimada de edificios e instalaciones, en base a un nuevo estudio realizado por técnicos en construcción.

El cambio en la vida útil estimada de los activos fijos antes mencionados, ocasiono una disminución en el gasto depreciación de aproximadamente US\$433.214, así tenemos:

	2002	2001
Edificios	30 años	20 años
Instalaciones	15 años	10 años

4. 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:

Cuentas por Cobrar

La compañía realiza permanentemente evaluaciones de ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración no cree considera necesario la creación de una provisión de cuentas por cobrar clientes.

Inventarios

Los inventarios de los departamentos se encuentran valorados al costo histórico inventarios de acuerdo a las alícuotas establecidas en el Registro de la propiedad horizontal.

Propiedad, Instalaciones, Mobiliario y Equipo

La propiedad, 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; excepto terreno, que se presentan a su valor de mercado.

Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	30 años
Instalaciones	15 años
Mobiliario	10 años
Maquinaria y Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

Cargos Diferidos y Otros

Corresponden principalmente a activos de operación y gastos preoperativos, los cuales se amortizan en línea recta en cinco años.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la venta de departamentos y actividades hoteleras. El ingreso por venta de departamentos es reconocido cuando son escriturados e inscritos en el Registro de la Propiedad y el ingreso por actividades hoteleras cuando el servicio es prestado.

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.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	2002	2001
Clientes	232.173	301.211
Otros	139.111	170.001
	<u>371.284</u>	<u>471.212</u>

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	2002	2001
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
Coloncorp S.A.	174.676	159.978
Hotel Colón Guayaquil		54
Astecnia Cia. Ltda.		4.406
	<u>174.676</u>	<u>164.438</u>
<u>Cuentas por Pagar</u>		
Hotel Colón Internacional C.A.	1'781.513	1'500.692
Relcorp S.A.	180.000	180.000
	<u>1'961.513</u>	<u>1'680.692</u>

Durante el año, las transacciones con compañías relacionadas fueron las siguientes:

	2002	2001
Reclasificación de pasivos con relacionadas a largo plazo	1'961.513	
Aportaciones de los accionistas	352.600	2'245.090 (1)
Transferencia a aportes accionistas		7'476.389
Intereses provisionados	385.951	192.041
Entrega de 2 departamentos, bodega y parqueadero		233.960

(1) Incluye aportaciones en efectivo y pagos de obligaciones de capital e intereses con instituciones financieras.

Los pasivos con relacionadas generan una tasa de interes del 12% anual.

7. INVENTARIOS

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

	2002	2001
Departamentos para la venta	2'823.676	4'506.348 (1)
Parqueaderos para la venta	229.487	340.868
Bodegas para la venta	200.145	243.437
Materiales sobrantes de la construcción	296.285	319.528
Otros	78.693	66.094
	<u>3'628.286</u>	<u>5'476.274</u>

(1) Sobre estos departamentos la Compañía ha recibido anticipos de clientes por 2'621.024 (3'854.594 en el 2001) equivalentes a un costo de 2'563.755 (3'319.997 en el 2001). Adicionalmente se encuentran disponibles para la venta 689.550 equivalentes a 7 de departamentos (1'186.351 equivalentes a 12 departamentos en el 2001).

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, es el siguiente:

	Saldo al 1/31/2002	Adiciones	Saldo al 12/31/2002
Terreno	1'045.057		1'045.057
Edificio	10'621.879	192.046	10'813.925
Instalaciones	222.635	48.961	271.596
Maquinaria y equipo	463.390	17.788	481.178
Muebles y enseres y otros	610.337	11.648	621.985
Vehículos	23.152	59.517	82.669
Equipos computación	44.166	4.113	48.279
	<u>13'030.616</u>	<u>334.073</u>	<u>13'364.689</u>
Depreciación acumulada	(972.898)	(252.890) (1)	(1'225.788)
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo - neto	<u>12'057.718</u>	<u>81.183</u>	<u>12'138.901</u>

(1) Ver Nota 3. COMPARABILIDAD DE RESULTADOS

	Saldo al 12/31/2000	Adiciones	Transferencias	Saldo al 12/31/2001
Terreno	1'012.825	32.232		1'045.057
Edificio	10'138.568	154.829	328.482	10'621.879
Instalaciones	196.443	26.192		222.635
Maquinaria y Equipo	430.290	33.100		463.390
Muebles y Enseres y otros	559.546	50.791		610.337
Vehículos	4.152	19.000		23.152
Equipos Computación	42.358	1.808		44.166
Construcciones en curso	138.858	189.624	(328.482)	
	<u>12'523.040</u>	<u>507.576</u>	-	<u>13'030.616</u>
Depreciación acumulada	(308.537)	(664.362)		(972.899)
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo - neto	<u>12'214.503</u>	<u>(156.786)</u>	-	<u>12'057.717</u>

9. CARGOS DIFERIDOS Y OTROS

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los cargos diferidos y otros incluyen lo siguiente:

	2002	2001
Activos de operación	144.243	122.739
Gastos de preoperación constitución y otros	67.012	84.997
Otros activos	14.246	14.247
	<u>225.501</u>	<u>221.983</u>

10. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los préstamos bancarios registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	2002	2001
Banco del Pichincha Préstamo con vencimiento en Marzo del 2003 (2002), a un interés del 15% (14%) anual reajutable semestralmente.	1'929.395	1'882.529
Banco del Pichincha (Ex GNB Bank) Préstamo con vencimientos trimestrales hasta el 31 de Julio del 2002, a una tasa de interés del 12%.		348.035
EFG Capital Préstamo con vencimiento en Marzo del 2003 (Abril del 2002).	100.000	100.000
	<u>2'029.395</u>	<u>2'330.564</u>

11. PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO.

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los préstamos bancarios registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	2002		
	Porción Corriente	Porción Largo Plazo	Total
Banco del Pichincha Préstamo con vencimientos semestrales hasta Septiembre del 2005, a un interés del 14% reajutable semestralmente.	415.787	1'021.048	1'436.835
	<u>415.787</u>	<u>1'021.048</u>	<u>1'436.835</u>
	2001		
	Porción Corriente	Porción Largo Plazo	Total
Banco del Pichincha Préstamo con vencimientos semestrales hasta septiembre del 2005, a un interés del 14% reajutable semestralmente.	363.163	1'436.835	1'799.998
	<u>363.163</u>	<u>1'436.835</u>	<u>1'799.998</u>

Los vencimientos anuales del préstamo a largo plazo, al 31 de Diciembre son los siguientes:

	2002	2001
2003		415.787
2004	476.035	476.035
2005	545.012	545.012

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los anticipos de clientes incluyen principalmente efectivo recibido de clientes entregado para la compra de departamentos por US\$ 2'621.024 (US\$ 3'854.594 en el 2001) por un costo de US\$ 2'563.755 (3'319.997 en el 2001).

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 200 dividido en 5.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de 0.04 cada una.

b) Aportes futuras capitalizaciones

Mediante actas de junta general de accionistas celebradas el 16 de enero de 1998 y el 31 de mayo del 2001, los accionistas autorizaron disminuir los pasivos por pagar a accionistas y transferir a la cuenta Aportes futuras capitalizaciones.

c) Reserva de Valuación

Mediante Resolución No. 00.Q.ICI.013, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la cuenta Reserva por Valuación podrá usarse para compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, para la capitalización, compensación de pérdidas, compensación del saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria o devolverse a los accionistas en caso de liquidación.

14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) Contrato de administración

La Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales. Este convenio tiene una duración de 10 años contados desde el 1 de Julio del 2000, renovables por períodos sucesivos de 5 años cada uno. La propietaria se compromete a pagar honorarios sobre los ingresos operacionales, beneficios de explotación y marketing corporativo. Durante el 2002 y 2001, la Compañía provisionó y

pagó por estos conceptos US\$ 138,197 (US\$65.951 en el 2001) y US\$ 124,383 (US\$35.780 en el 2001) respectivamente.

b) Contratos con tercerizadores

La Compañía mantiene suscrito con varias tercerizadoras contratos de administración del personal.

Durante este año se pago por concepto comisiones por administración de personal US\$ 38.974 (US\$ 37.834 en el 2001)

15. INGRESOS POR VENTA DE DEPARTAMENTOS

La Compañía registró por venta de departamentos 2'196.910 equivalente a 8 departamentos (1'655.795 equivalente a 13 departamentos en el 2001) en el transferidos mediante escritura pública a sus propietarios.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 24, 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.