93325

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

Junio 6, 2005

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad

Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de Corporación Quiport S.A. por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2004 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es No. 93325.

Atentamente,

Rodrigo López
Gerente de Auditoría

Corporación Quiport S.A.

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2004 e Informe de los Auditores Independientes

Deloitte

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Corporación Quiport S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Corporación Quiport S.A. al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta 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 referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Corporación Quiport S.A. al 31 de diciembre del 2004, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

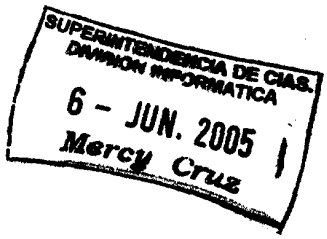
4. Como se explica con más detalle en la Nota 2, a partir del año 2004, la Corporación cambió su procedimiento de registro de los ingresos y gastos relacionados con los servicios de administración del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre. En razón de esta circunstancia, la Corporación no presenta estados financieros comparativos con el año 2003.

5. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Corporación Quiport S.A. continuará como negocio en marcha. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2004, las condiciones establecidas para alcanzar el cierre financiero y la fecha efectiva mencionados en el punto 2, cláusula 4 del contrato de concesión firmado el 16 de septiembre del 2002 con la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ no han sido concretadas. La Corporación actualmente se encuentra en proceso de finalización de la renegociación de ciertos términos del contrato de concesión y otros acuerdos. Esta circunstancia indica, en nuestra opinión, que la continuación de la Corporación como negocio en marcha y finalmente la generación de operaciones rentables, dependen de futuros eventos que incluyen el conseguir satisfactoriamente el cierre financiero y la fecha efectiva determinados en el contrato de concesión. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pueda resultar producto de esta incertidumbre.

6. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de la Corporación Quiport S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Febrero 22, 2005
Registro No. 019

Basem Bader
Licencia No. 18398



CORPORACION QUIPORT S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS	Notas	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos		979
Cuentas por cobrar comerciales		98
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	3	820
Total activos corrientes		1,897
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	4	865
ACTIVOS DIFERIDOS	5	3,000
OTROS ACTIVOS	6	1,134
TOTAL		6,896

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones por pagar a bancos	7	2,000
Cuentas por pagar		783
Cuentas Por pagar compañías relacionadas	8	1,004
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		114
Total pasivos corrientes		3,901
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social		1
Aportes para futuras capitalizaciones	9	3,000
Déficit acumulado		(6)
Patrimonio de los accionistas		2,995
TOTAL		6,896

Ver notas a los estados financieros

CORPORACION QUIPORT S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	Nota	
INGRESOS DE OPERACION		1,114
GASTOS DE OPERACION	10	(1,114)
RESULTADO DE OPERACION		—

Ver notas a los estados financieros

CORPORACION QUIPORT S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Déficit Acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2003	1		(6)	(5)
Aportes en efectivo	—	3,000	—	3,000
Saldos al 31 de diciembre del 2004	1	3,000	(6)	2,995

Ver notas a los estados financieros

CORPORACION QUIPORT S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de CORPAQ	1,372
Pagado a proveedores y empleados	(1,411)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(39)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Incremento de otros activos	(1,134)
Incremento de activo diferido	(3,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(4,134)
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Aportes de capital	3,000
Obligaciones por pagar a bancos	2,000
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	5,000
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:	
Incremento neto durante el año	827
Comienzo del año	152
FIN DEL AÑO	979
CONCILIACION DEL RESULTADO DE OPERACION CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Resultado de operación	-
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	258
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(543)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	(145)
Cuentas por pagar	623
Cuentas por pagar compañías relacionadas	(195)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(37)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	(39)

Ver notas a los estados financieros

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Corporación Quiport S.A. fue constituida en Ecuador en junio 11 del 2002 y su función principal es actuar como concesionario responsable de desarrollar, construir, administrar y operar y mantener el nuevo Aeropuerto Internacional Quito y la ejecución de todas las actividades inherentes al contrato de concesión otorgado por la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito (CORPAQ).

La Corporación está administrando el actual aeropuerto desde noviembre del 2002 bajo el acuerdo de servicios interino de operación y administración y también se encuentra coordinando la construcción del camino de acceso al nuevo aeropuerto. De acuerdo con lo mencionado, los ingresos y gastos relacionados con el actual aeropuerto hasta la fecha efectiva, deberán ser recibidos y asumidos por la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ. A partir de esa fecha y durante el período de concesión, los ingresos y gastos generados por la administración del aeropuerto serán responsabilidad de la Corporación.

En relación con la concesión los siguientes contratos han sido firmados. Estos contratos no tienen efecto antes de la fecha de consecución del cierre financiero y la obtención de todos los términos y condiciones correspondientes a la fecha efectiva:

- ***Contrato de Concesión*** - Firmado el 16 de septiembre del 2002, entre la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ y la Corporación Comercial Canadiense para el desarrollo del proyecto del Aeropuerto Internacional Quito. El referido contrato establece un período de concesión de 35 años desde la fecha efectiva. El propósito de la concesión, es operar, administrar, manejar, mejorar y mantener el aeropuerto existente hasta la fecha de transferencia al nuevo Aeropuerto Internacional Quito así como el desarrollo del diseño, administrar, manejar, mejorar y mantener los servicios secundarios del sitio del nuevo aeropuerto. Una vez terminado el período de concesión, todas las instalaciones se devolverán a la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ.

- ***Contrato de Novación*** - A través de este contrato firmado el 16 de septiembre del 2002, Canadian Commercial Corporation y la Corporación Aeropuerto y Zona franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ acuerdan que en todas las referencias con el concesionario dentro del contrato de concesión deberán considerarse como referente a QUIPORT.

- ***Contrato de Delegación*** - Firmado en octubre 18 del 2002, con el propósito de delegar en forma exclusiva los derechos y obligaciones para administrar, monitorear y operar el actual aeropuerto Internacional Mariscal Sucre por Quiport. De acuerdo con este contrato los ingresos y gastos relacionados con la administración y operación del actual aeropuerto no serán manejados por la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ hasta que las condiciones relacionadas con la fecha efectiva estipulada en el punto 2 de la cláusula 4 del contrato de concesión se hayan completado.

Los accionistas han incurrido en gastos relacionados con la concesión para la construcción del nuevo aeropuerto de Quito. Tales gastos serán registrados en la fecha efectiva establecida en el punto 2, cláusula 4 del contrato de concesión. Si la Corporación no cumple con los requerimientos citados en la cláusula 4 del contrato de concesión para la fecha efectiva, la Corporación perdería la concesión. Consecuentemente, a la fecha, ningún valor de los gastos incurridos que puedan afectar a los estados financieros han sido registrados.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación - Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Corporación Quiport S.A. continuará como negocio en marcha. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2004, las condiciones establecidas para alcanzar el cierre financiero y la fecha efectiva mencionados en el punto 2, cláusula 4 del contrato de concesión firmado el 16 de septiembre del 2002 con la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ no han sido concretadas. La Corporación actualmente se encuentra en proceso de finalización de la renegociación de ciertos términos del contrato de concesión y otros acuerdos. Esta circunstancia indica, que la continuación de la Corporación como negocio en marcha y finalmente la generación de operaciones rentables, dependen de futuros eventos que incluyen el conseguir satisfactoriamente el cierre financiero y la fecha efectiva determinados en el contrato de concesión. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pueda resultar producto de esta incertidumbre.

Las políticas contables de la Corporación son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

Activos Diferidos - Incluyen los costos y gastos relacionados con la obtención de la concesión del nuevo Aeropuerto Internacional Quito. Una vez conseguido el cierre financiero y la fecha efectiva, estos costos y gastos serán amortizados en el tiempo de duración del período de concesión (35 años).

Otros Activos - Incluye los costos y gastos relacionados con la construcción del nuevo Aeropuerto Internacional Quito. Estos costos y gastos serán amortizados durante el período de la concesión (35 años).

Reconocimiento de Ingresos - Constituye la comisión cobrada a la Corporación Aduanera y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ por la administración del aeropuerto y es

registrada en función a la emisión de las facturas y a la prestación del servicio. Hasta el año 2003, la Corporación registró como ingresos el total facturado como reembolso de gastos a CORPAQ por la administración del Aeropuerto Mariscal Sucre.

Gastos Operacionales - Los costos y gastos relacionados con la provisión del servicio son registrados usando el método del devengado.

Impuesto a la Renta - De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Anticipos contratistas	426
Impuesto al Valor Agregado	174
Retenciones en la fuente	129
Seguros prepagados	72
Otras	19
Total	820

4. CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar compañías relacionadas es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
AECON Construction Inc.	480
Consorcio Aeropuerto Internacional Quito	385
Total	865

Estas cuentas serán liquidadas a la fecha efectiva.

5. ACTIVOS DIFERIDOS

Incluye honorarios profesionales relacionados con la construcción del nuevo aeropuerto.

6. OTROS ACTIVOS

Corresponden a valores pagados para la construcción de la vía de acceso Alpachaca, al nuevo aeropuerto de Quito.

7. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Corresponde a un préstamo entregado por el Banco del Pichincha con una de interés del 10% anual y con vencimiento en febrero del 2005.

8. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
AECON Construction Group Inc.	513
QIA Consorcio	77
ADC Corporation	249
ADC & HAS Managment Ltd.	149
ADC & HAS Managment Ecuador	16
Total	1,004

9. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Durante el año 2004, los accionistas de la Corporación, con el propósito de fortalecer la estructura patrimonial, decidieron entregar US$3 millones como aportes para futuras capitalizaciones.

10. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

La principal transacción con compañías relacionadas, se desglosa como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Honorarios de administración	1,114

11. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2004, los compromisos más importantes son como sigue. Estos compromisos no constituyen obligaciones para la Compañía antes de la consecución del cierre financiero y la fecha efectiva:

Contrato de concesión:

Cargo mínimo por la concesión: Durante los cinco primeros años del periodo de concesión, el concesionario debe pagar a Corporación Aeropuerto y Zona Franca - CORPAQ un cargo anual por el derecho de la concesión de US$1,5 millones, y en lo posterior mientras dure el periodo de concesión, un cargo anual de US$2 millones. El derecho anual por la concesión deberá pagarse considerando el cargo mínimo por la concesión ajustado anualmente con relación al US CPI.

Cargo de concesión adicional: El concesionario deberá pagar a la Corporación Aeropuerto y Zona Franca - CORPAQ un cargo anual de concesión adicional por un porcentaje sobre las utilidades antes de intereses, impuestos depreciación y amortización (EBITDA) de 2.5% para los primeros diez años y medio, 3.5% por los siguientes cinco años y 4.5% por el resto del periodo de concesión, siempre y cuando este valor exceda al cargo mínimo.

Contribuciones viales: El concesionario debe pagar a la Corporación Aeropuerto y Zona Franca - CORPAQ, después de la fecha efectiva la cantidad de US$10 millones que serán utilizados para el mejoramiento de la vía Interoceánica o para la construcción de la nueva vía de acceso. Adicionalmente deberá pagar la cantidad de US$4 millones para permitir que Corporación Aeropuerto y Zona Franca - CORPAQ adquiera los terrenos necesarios para la vía de acceso.

Garantía de cumplimiento: En o antes de la fecha efectiva, el concesionario deberá presentar una garantía de cumplimiento a favor de Corporación Aeropuerto y Zona Franca - CORPAQ, el monto de esta garantía será de US$5 millones hasta la fecha de transferencia al nuevo aeropuerto y de US$10 millones para el tiempo restante del periodo de concesión.

Contrato de delegación:

Cuenta de operación y cuenta de garantía: La Corporación debe mantener dos cuentas bancarias a nombre de Corporación Aeropuerto y Zona Franca - CORPAQ, en la cuenta de Garantía debe depositar todas las rentas provenientes de cargos regulados y cargos aeroportuarios para posteriormente transferir mensualmente a la cuenta de operación una cantidad igual a la especificada en el presupuesto de operación para gastos operativos. La corporación retirará de la cuenta de operación el dinero requerido para pagar los gastos de operación en la medida en que éstos sean exigibles.

Honorario de administración: Corporación Aeropuerto y Zona Franca - CORPAQ está en la obligación de entregar a la Corporación un honorario por la administración del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre por cada mes durante el plazo de vigencia del Contrato en un monto igual al 5% de la utilidad antes de impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA).

12. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha del informe de los auditores independientes (febrero 22 del 2005) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.