

Econ. WASHINGTON AGUIRRE GARCIA

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PRADELLA S. A.

He examinado el balance general adjunto de PRADELLA S. A. al 31 de Diciembre de 1995 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a mi auditoría.

Ejecuté la revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planeo y realice la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, en base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

Como se indica en la Nota 1, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.

En mi opinión, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PRADELLA S. A., al 31 de Diciembre de 1995, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,



SC-RNAE 128; CPA 20613

Guayaquil, Abril 8 de 1996

PRADELLA S. A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

ACTIVO

ACTIVOS CORRIENTES:

Efectivo		S/.	17.806.649
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 2)		2.363.714.098
Inventarios			6.437.172
Gastos anticipados			2.065.049

TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES			2.390.022.968

OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS	(Nota 3)		8.008.724.119
PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota 4)		15.934.594.020

			26.333.341.107
			=====

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamos bancarios por pagar	(Nota 5)		14.553.548.685
Cuentas por pagar	(Nota 6)		3.605.952.456
Gastos acumulados por pagar	(Nota 7)		708.933.322

TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES			18.868.434.463

PASIVO A LARGO PLAZO	(Nota 8)		3.097.244.932
----------------------	----------	--	---------------

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social	(Nota 9)		1.922.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio.			37.545.598
Reexpresión monetaria			2.408.116.114

			4.367.661.712

TOTAL PASIVOS E INVERSION ACCIONISTAS		S/.	26.333.341.107
			=====

 Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Expresado en sucres)

	ACCIONES COMUNES	RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	TOTAL
Saldo a Enero 1, 1995	2.000.000	1.294.270	464.725.008	468.019.278
Aumento de capital	1.920.000.000			1.920.000.000
Revalorizaciòn, 1995		36.251.328	1.943.391.106	1.979.642.184
Saldo a Dic. 31, 1995	1.922.000.000	37.545.598	2.408.116.114	4.367.661.712



Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
METODO DIRECTO

FLUJO DE CAJA DE OPERACIONES:

Ajustes para conciliar el efectivo neto
proveniente de actividades de operaciòn:
Depreciaciòn

S/. 44.984.021

Cambios en activos y pasivos de operaciòn:

Aumento de cuentas por cobrar (1.082.591.469)
Disminuciòn de inventarios 11.059.081
Disminuciòn en gastos anticipados 91.404.163
Aumento en cuentas por pagar 267.902.863
Aumento en gastos acumulados 558.689.411

Efectivo neto provisto de operaciones

(108.551.930)

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES
DE INVERSION

Aumento de otros activos y diferidos
Adquisiciòn de activos fijos

(6.073.129.122)
(7.360.059.971)

Efectivo neto utilizado en actividades
de Inversiòn.

(13.433.189.093)

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO

Aportaciones de accionistas
aumento de prèstamos a corto plazo
Aumento de prèstamos a largo plazo
Aumento de capital

1.395.253.531
6.951.858.268
3.097.244.932
1.920.000.000

Efectivo neto provisto por las actividades
de financiamiento

13.364.356.731

Disminuciòn de efectivo o equivalente
de efectivo

(177.384.292)

Efectivo y equivalente de efectivo
al inicio del aõo.

195.190.941

Efectivo y equivalente de efectivo
al final del aõo.

S/. 17.806.649

Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

1. SUMARIO DE POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

PRADELLA S. A. (la compañía) fué constituida el 14 de enero de 1992 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es dedicarse a la explotación de los recursos turísticos y operar en el sector hotelero del país, además de realizar otras actividades civiles y mercantiles.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS.- La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros.

SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA.- De acuerdo con el Decreto Ejecutivo No. 2411 de Diciembre de 1994, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance al 31 de Diciembre, en base a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que para 1995 fue del 22.20%. Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- . Inventarios
- . Gastos anticipados, seguros
- . Propiedades y equipos
- . Patrimonio de accionistas, excepto reexpresión monetaria.

El resultado neto de la revalorización fue registrado en la cuenta Reexpresión Monetaria. Esta cuenta se presenta en el patrimonio de los accionistas.

Los Inventarios.- Se presentan al costo de producción o compra más las revalorizaciones por la aplicación del sistema de corrección monetaria, en base al costo promedio. El costo revalorizado no excede el valor de mercado.

Las Propiedades y Equipos.- Están contabilizados al costo, más aumentos derivados de la revalorización y corrección monetaria de activos, en base al índice de devaluación anual, hasta 1990. A partir de 1991 el ajuste se lo realizó en base del índice de inflación, de acuerdo a las normas establecidas en el reglamento de corrección monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

PRADELLA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Continuación)

Las propiedades y equipos (continuación)

Los años de vida útil estimada de las propiedades y equipo es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios e Instalaciones	20
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipo de computación	5
Otros equipos	10

Reserva por Revalorización del Patrimonio.- Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de los accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de las utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado luego de compensar el saldo deudor de la cuenta Reexpresión monetaria, libre de impuesto a la renta.

Reexpresión Monetaria.- Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de los accionistas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a revalorización. De acuerdo con el Decreto Ejecutivo No. 2411, el saldo deudor, puede ser compensado total o parcialmente con las utilidades retenidas o reservas de libre disposición, originando un crédito tributario del 20% del saldo compensado y el saldo acreedor en la parte que excede a las pérdidas acumuladas, puede ser total o parcialmente capitalizado, sujeto a la tarifa única de impuesto del 20%.

En 1995, las diferencias en cambios originadas por la realización de activos y cancelación de pasivos son registradas con cargo al proyecto en los gastos pre-operativos. Las diferencias en cambios, provenientes del ajuste de los activos y pasivos aplicando el tipo de cambio de cierre, a la fecha del balance, fueron registradas en la cuenta reexpresión monetaria.

PRADELLA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Continuación)

2. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Anticipos a proveedores	S/.	10.791.064
Empleados		1.087.534
Compañía relacionada por accionistas comunes		2.334.495.015
Otros		17.340.485

	S/.	2.363.714.098
		=====

3. OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS:

Gastos de pre-operación	S/.	8.004.460.709
Gastos de constitución		396.900
Depósitos en garantía		3.107.200
Otros		799.000

		8.008.763.809
Menos amortización acumulada		-39.690

	S/.	8.008.724.119
		=====

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Al costo de adquisición:

Terrenos	S/.	391.919.515
Edificios e instalaciones		281.104.004
Muebles y enseres		110.086.289
Vehiculos		65.550.133
Equipo de computación		49.172.394
Otros equipos		85.275.892
Construcciones en curso		14.862.001.682

		15.845.109.909
Menos depreciación acumulada		-82.312.770

		15.762.797.139

PRADELLA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Continuación)

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación)

Revalorizaciones:

Terrenos	S/.	87.006.132
Edificios e instalaciones		53.796.993
Muebles y enseres		20.007.647
Vehiculos		14.552.130
Equipo de computación		9.489.049
Otros equipos		4.630.484

		189.482.435
Menos depreciación acumulada		-17.685.554

		171.796.881

	S/.	15.934.594.020
		=====

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, por el año 1995, son como siguen:

Costo de adquisición:

Saldo inicial	S/.	6.678.205.655
Compras		9.166.904.254

Saldo final	S/.	15.845.109.909

Depreciación acumulada al costo:

Saldo inicial	S/.	37.328.749
Gasto del año		44.984.021

Saldo final	S/.	82.312.770

Revalorización de activos fijos:

Saldo inicial	S/.	-
Revalorización, 1995		189.482.435

Saldo final	S/.	189.482.435

PRADELLA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Continuación)

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación)

Depreciación acumulada por revalorización:

Saldo inicial	S/.	-
Revalorización, 1995		17.685.554

Saldo final	S/.	17.685.554

El efecto neto resultante del ajuste por corrección monetaria se registra en la cuenta Reexpresión Monetaria. El incremento del patrimonio por la reexpresión monetaria de los activos fijos asciende a S/. 1.978.641.164, en el año 1995.

5. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Sobregiro bancario	S/.	26.416.878
Banco del Progreso:		
Préstamos con vencimientos de 30 a 90 días e intereses del 56% al 50%		2.786.000.000
Préstamos de U.S. dólares con vencimientos de 30 a 90 días e intereses del 18,5% al 19%		4.951.700.000
Banco de Crédito:		
Préstamo con vencimiento el Feb/25/96 e interés del 58%		141.953.112
Préstamos en U.S. dólares con vencimientos de 30 a 90 días e intereses del 20%		6.057.775.000
Préstamos sobre documentos descontados con vencimientos a corto plazo		589.703.695

	S/.	14.553.548.685
		=====

Al 31 de diciembre de 1995, por los préstamos al Banco del Progreso, hay hipoteca bierta sobre el lote A del terreno donde se construye el hotel. Los deÑas préstamos se encuentran garantizados con las firmas de los accionistas de la compañía.

PRADELLA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Continuación)

6. CUENTAS POR PAGAR

Accionistas (*)	S/.	2.704.753.793
Proveedores locales		895.242.737
Impuestos por pagar		5.955.926

	S/.	3.605.952.456
		=====

(*) Representan aportes en numerario de los accionistas, para capital de trabajo y no devengan intereses.

7. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Intereses por pagar	S/.	703.837.223
Beneficios sociales		5.096.099

	S/.	708.933.322
		=====

8. PASIVO A LARGO PLAZO

Banco de Crédito:		
Préstamo No. 158158 con vencimiento en julio 5 de 1997 e interés del 38%	S/.	2.186.290.540
Préstamo No. 158270 con vencimiento en julio 10 de 1997 e interés del 38%.		910.954.392

	S/.	3.097.244.932
		=====

9. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre de 1995, el capital suscrito y pagado de la compañía está compuesto por 1.922.000 acciones de S/ 1.000 c/u.

Durante 1995, la compañía aumentó el capital social en S/ 1.920.000.000. La escritura pública correspondiente fue inscrita en el Registro Mercantil el 8 de noviembre de 1995.

PRADELLA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Continuación)

10. TIPO DE CAMBIO:

El tipo de cambio de libre mercado vigente al 31 de Diciembre de 1995, utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fue de S/. 2.930,00 por cada U.S. dólar.

8. SITUACION FISCAL:

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 31 de Diciembre de 1994 se encuentran a disposición de la administración tributaria para su revisión. No se estiman glosas por incumplimiento de obligaciones tributarias.

