

ECON. ROMULO CAZAR ERAZO

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 1996, 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.

Excepto por lo que se indica en el párrafo siguiente, ejecuté la revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planee y realice la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen en base a 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.

Al 31 de diciembre de 1996, no presencié la toma del inventario físico, ya que en esa fecha fué anterior a aquella en que inicialmente fui contratado por la Compañía y no pude satisfacerme de las cifras incluidas en los inventarios por medio de otros procedimientos de auditoría.

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.

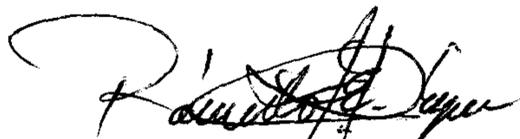
.....

ECON. ROMULO CAZAR ERAZO

.....

En mi opinión, excepto por los efectos, de haber alguno, que hubiera surgido de haber participado en la toma del inventario físico, 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 1996, 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 142 : CPA 16818

Guayaquil, mayo 21 de 1997

PRADELLA S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo		S/.	74,573,287
<u>Inversiones Temporales</u>			908,000,000
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 2)		7,143,149,108
Inventarios			24,091,177
Gastos anticipados			1,775,889
Total Activos Corrientes			8,151,589,461
Otros activos y cargos diferidos	(Nota 3)		19,253,615,650
Propiedades y equipos	(Nota 4)		28,099,745,507
TOTAL DEL ACTIVO			55,504,950,618

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamos bancarios por pagar	(Nota 5)		12,626,426,399
Cuentas por pagar	(Nota 6)		2,295,328,055
Gastos acumulados por pagar	(Nota 7)		1,220,357,327
Total de Pasivos Corrientes			16,142,111,781
Pasivo a largo plazo	(Nota 8)		27,701,352,353

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social	(Nota 9)		1,922,000,000
Reservas por revalorización de patrimonio			550,946,545
Reexpresión monetaria			9,737,655,738
Resultados acumulados			(549,115,799)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			11,661,486,484
TOTAL PASIVOS E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		S/.	55,504,950,618



Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

INGRESOS:

Ventas netas	S/.	686,439,928
		<u>686,439,928</u>

GASTOS DE OPERACION:

Gastos de Administración y ventas		1,232,354,033
Otros		3,201,694
		<u>1,235,555,727</u>
Pérdida neta	S/.	<u>(549,115,799)</u>

Paper

Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(Expresado en sucres)

	Acciones Comunes	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo a enero 1, 1996	1,922,000,000	37,545,598	2,408,116,114		4,367,661,712
Revalorización, 1996		513,400,947	7,329,539,624		7,842,940,571
Pérdida neta				-549,115,799	(549,115,799)
Saldo a diciembre 31, 1996	1,922,000,000	550,946,545	9,737,655,738	(549,115,799)	11,661,486,484

Rojas

Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S. A.
ESTADO DE FUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
METODO DIRECTO

Flujo de caja de operaciones:

Pérdida neta S/. (549,115,799)

**Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto
proveniente de actividades de operación:**

Depreciación 64,647,538

Cambios en activos y pasivos de operación:

Aumento de cuentas por cobrar (4,779,435,010)

Aumentode inventarios (14,105,510)

Disminución en gastos anticipados 289,160

Disminución en cuentas por pagar (1,310,624,401)

Aumento en gastos acumulados 511,424,005

Efectivo neto provisto de operaciones (6,076,920,017)

Flujo de caja de actividades de inversión

Aumento en Inversiones temporales (908,000,000)

Aumento de otros activos diferidos (6,733,689,552)

Adquisición de activos fijos (4,389,118,292)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (12,030,807,844)

Flujo de caja de actividades de financiamiento

Disminución de préstamos a corto plazo (1,928,410,943)

Aumento de préstamos a largo plazo 20,092,905,442

Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento 18,164,494,499

Aumento de efectivo o equivalente de efectivo 56,766,638

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 17,806,649

Efectivo y equivalente de efectivo al final del año S/. 74,573,287

Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

1.- SUMARIO DE POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

PRADELLA S. A. (La compañía) fuè 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 reexpresò 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 1996 fuè del 26,16%.

Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

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

El resultado neto de la revalorización fuè 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.

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

1.- SUMARIO DE POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

Las Propiedades y equipos.- Estàn contabilizados al costo, màs 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.

Los años de vida útil estimada de las propiedades y equipos son 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 sujeta a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado 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 acreedor en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas, puede ser total o parcialmente capitalizado, sujeto a la tarifa única de impuesto del 20%.

En 1996, las diferencias en cambio originadas por la realización de activos y cancelación de pasivos son registradas con cargo al proyecto en los gastos preoperativos. 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 (Continuación)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

2.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Clientes	S/.	625,325,168
Anticipos a proveedores		86,580,000
Empleados		3,759,000
Compañía relacionada por accionistas comunes		6,427,099,755
Otros		385,185
		<u>7,143,149,108</u>

3. OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

Gastos de pre-operación		19,245,891,840
Gastos de constitución		396,900
Depósitos en garantía		6,567,600
Otros		799,000
		<u>19,253,655,340</u>
Menos amortización acumulada		(39,690)
		<u>19,253,615,650</u>

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al costo de adquisición:

Terrenos		391,919,515
Edificios e instalaciones		322,104,004
Muebles y enseres		119,693,975
Vehículos		65,550,133
Equipos de computación		74,587,520
Otros equipos		116,040,295
Construcciones en curso		26,749,426,710
		<u>27,839,322,152</u>
Menos depreciación acumulada		(138,810,496)
	S/.	<u>27,700,511,656</u>

Duper

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS. (Continuación)

Revalorizaciones:

Terrenos	S/.	212,484,652
Edificios e instalaciones		106,082,354
Muebles y enseres		54,894,843
Vehículos		35,538,923
Equipos de computación		26,463,438
Otros equipos		32,434,036
		467,898,246
Menos depreciación acumulada		(68,664,395)
		399,233,851
		28,099,745,507

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, por el año 1996, son como siguen:

Costo de adquisición:

Saldo inicial		15,845,109,909
Compras		11,994,212,243
saldo final		27,839,322,152

Depreciación acumulada al costo:

Saldo inicial		82,312,770
Gasto del año		56,497,726
Saldo final		138,810,496

Revalorización de activos fijos:

Saldo inicial		189,482,435
Revalorización, 1996		278,415,811
Saldo final	S/.	467,898,246

Dayer

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(continuación)

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS. (Continuación)

Depreciación acumulada por revalorización:

Saldo inicial	S/.	17,685,554
Gasto del año		8,149,812
Revalorización, 1996		42,829,029
		68,664,395

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 fij asciende a S/. 7.840'680.733 en el año 1996.

5.- PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

Sobregiro bancario	22,398,134
--------------------	------------

Banco del Progreso:

Préstamo con vencimiento de 30 días e interés del 50%	3,973,870
Préstamo de U.S. dólares con vencimiento en marzo 27 de 1997 e interés del 19%	380,011,705

Banco de Crédito:

Préstamos con vencimiento de 150 a 210 días e intereses del 42% al 45%	1,716,319,810
Préstamos en U.S. dólares con vencimiento de 90 a 210 días e intereses del 20%	10,484,888,515
Préstamos sobre documentos descontados con vencimientos a corto plazo e intereses del 11.11%	18,834,365

	S/.	12,626,426,399
--	-----	-----------------------

Al 31 de diciembre de 1996, por los préstamos al Banco del Progreso, hay hipoteca abierta sobre el lote A del terreno donde se construye el hotel. Los demás préstamos se encuentran garantizado con las firmas de los accionistas de la compañía.

[Handwritten signature]

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

6. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores locales	S/.	2,285,452,902
Impuestos por pagar		9,875,153
		2,295,328,055

7. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Intereses por pagar		1,212,415,750
Beneficios sociales		7,941,577
		1,220,357,327

8.- PASIVOS A LARGO PLAZO

Banco del Progreso:

Préstamo en sucres para reactivación con interés del 37.04%, pagos semestrales, vencimiento año 2001.		4,400,000,000
---	--	---------------

Préstamo en dólares de U.S.\$ 104.900 para reactivación e interés del 14.24% con pagos semestrales, vencimiento el 16 de noviembre del año 2001		372,395,000
---	--	-------------

Corporación Financiera Nacional

Préstamos en dólares por \$ 4.614.600 con interés del 15%, crédito multisectorial a 7 años.		16,750,998,000
---	--	----------------

Membresías		6,177,959,353
		27,701,352,353

9.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1996, el capital suscrito y pago de la compañía está compuesto por 1.922.000 acciones de S/. 1.000 cada una.

[Handwritten signature]

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

10.- TIPO DE CAMBIO

El tipo de cambio de libre mercado vigente al 31 de diciembre de 1996, utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fuè de S/. 3.630 por cada U.S. dòlar.

11.- SITUACION FISCAL

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 31 de diciembre de 1994, 1995 y 1996 se encuentran a disposiciòn de la administraciòn tributaria para su revisiòn. No se estiman glosas por incumplimiento de obligaciones tributarias.

R. Rojas