

Ec. 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 1998, 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 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.

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 1998, 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, marzo 31 de 1999

PRADELLA S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo		S/. 543.805.686
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 2)	5.906.489.280
Gastos anticipados		4.691.701
Otros activos		23.590.800
Total Activos Corrientes		6.478.577.467

Cargos Diferidos	(Nota 3)	1.398.049.813
Propiedades y Equipos	(Nota 4)	83.833.573.596
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	(Nota 5)	15.067.254.499
TOTAL DEL ACTIVO		106.777.455.375

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Sobregiros bancarios	(Nota 6)	129.209.741
Préstamos bancarios por pagar	(Nota 7)	20.301.317.243
Cuentas por pagar	(Nota 8)	2.071.692.660
Gastos acumulados por pagar	(Nota 9)	4.559.318.928
Total de Pasivos Corrientes		27.061.538.572

PASIVO A LARGO PLAZO	(Nota 10)	50.483.128.981
CUENTAS POR PAGAR A PARTES VINCULADA	(Nota 11)	229.495.198

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social	(Nota 12)	3.840.000.000
Aportes para futuro aumento de capital		18.149.271.749
Reservas por revalorización de patrimonio		7.014.020.875
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		29.003.292.624
TOTAL PASIVOS E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		106.777.455.375

S/.

Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

INGRESOS:

Ventas netas	S/.	10.421.375.800
Otros ingresos		356.062.048
		10.777.437.848

GASTOS DE OPERACION:

Gastos de Comercialización		1.337.375.287
Gastos Administrativos		4.519.541.898
Gastos técnicos		673.277.280
Total Gastos de Operación		6.530.194.465
Gastos Financieros		36.717.118.264
Total Gastos		(43.247.312.729)
Pérdida del Ejercicio		(32.469.874.881)



Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en sucres)

	Acciones Comunes	Aportes para Capitalización	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo a enero 1, 1998	1.922.000.000	9.589.314.187	1.290.357.562	17.482.216.102	(4.588.696.954)	25.695.190.897
Aumento de capital	1.918.000.000	(627.642.438)	(1.290.357.562)			
Aportes Accionistas		9.187.600.000				9.187.600.000
Reexp. Monetaria, 1998			6.569.357.288	22.085.932.949	(2.064.913.629)	26.590.376.608
Pérdida 1998					(32.469.874.881)	(32.469.874.881)
Compensación				(39.123.485.464)	39.123.485.464	-
Transferencias			444.663.587	(444.663.587)		-
Saldo a diciembre 31, 1998	3.840.000.000	18.149.271.749	7.014.020.875	-	-	29.003.292.624

PRADELLA S. A.
ESTADO DE FUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
METODO INDIRECTO

Flujo de caja de operaciones:

Pérdida neta S/. (32.469.874.881)

Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto

Depreciación 2.830.715.935
 Amortizaciones 610.293.458
 Provisión para Cuentas Incobrables 29.351.351

Cambios en activos y pasivos de operación:

Disminución de Cuentas por Cobrar 1.013.659.482
 Aumento de Cuentas por Cobrar L. Plazo (2.629.204.424)
 Disminución de gastos anticipados 34.099.622
 Disminución de otros activos corrientes 32.458.800
 Disminución de Ctas. por Pagar (515.496.097)
 Aumento de Gastos acumulados por Pagar 1.939.804.005
Efectivo utilizado por actividades de operación (29.124.192.749)

Flujo de caja de actividades de inversión

Disminución de activos fijos 790.999.030
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión 790.999.030

Flujo de caja de actividades de financiamiento

Aumento de Sobregiros bancarios 77.716.375
 Aumento de préstamos bancarios corto plazo 8.128.462.677
 Aumento de préstamos a largo plazo 11.553.102.447
 Aumento cuentas por pagar partes vinculadas 229.495.198
 Aumento de aportes para capitalización 8.864.112.445
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento 28.852.889.142

Aumento de efectivo o equivalente de efectivo 519.695.423
 Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 24.110.263
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año S/. 543.805.686

Ver notas a los estados financieros

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

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 1998 fuè del 45%.

Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- Gastos anticipados y diferidos
- 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.

Las Propiedades y equipos.- Estàn 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 (Continuación)
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

1.- SUMARIO DE POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

Las Propiedades y equipos(continuación)

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 de la cuenta, al 31 de diciembre de 1998, de acuerdo a la Ley 98-17 del Reordenamiento Económico en el Área Tributario y Financiera, se transfirió a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

El saldo acreedor en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas y transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, podrá ser capitalizado, pero esta sujeto a una tarifa del 20% por concepto de impuesto a la renta.

En 1998, las diferencias en cambio originadas por la realización de activos y cancelación de pasivos son registradas con cargo al proyecto. 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 las cuentas de resultados del período.

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuaciòn)

2.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Cientes	S/.	5.484.406.729
Empleados		13.667.334
Accionistas		4.800.000
Otras cuentas por cobrar		495.966.806
		<u>5.998.840.869</u>
Provisiòn Ctas. Incobrables		(92.351.589)
		<u>5.906.489.280</u>

3. CARGOS DIFERIDOS

Gastos de pre-operaciòn		1.236.362.908
Gastos de pre-operaciòn, reexpresiòn		1.092.388.446
Patentes y Marcas		799.000
		<u>2.329.550.354</u>
Menos amortizaciòn acumulada		(931.500.541)
	S/.	<u><u>1.398.049.813</u></u>

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al costo de adquisiciòn:

Terrenos	S/.	391.919.515
Edificios e instalaciones		26.403.859.970
Muebles y enseres		276.591.976
Vehículos		119.117.241
Equipos de computaciòn		335.516.941
Equipos de Comunicaciòn		118.497.260
Equipos Club Playas		2.636.347.157
Vallas metalicas		62.910.056
Otros equipos		109.799.620
Construcciones en curso		8.726.836.720
		<u>39.181.396.456</u>
Menos depreciaciòn acumulada		(3.456.438.409)
	S/.	<u><u>35.724.958.047</u></u>

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS. (Continuación)

Revalorizaciones:

Terrenos	S/. 746.505.954
Edificios e instalaciones	39.358.425.574
Muebles y enseres	261.027.284
Vehículos	8.933.793
Equipos de computación	240.357.306
Equipos de comunicación	111.531.227
Equipo Club Playas	2.329.344.532
Vallas metálicas	87.520.749
Otros equipos	98.074.018
Construcciones en curso	9.445.281.715
	<u>52.687.002.152</u>
Menos depreciación acumulada	(4.578.386.603)
	<u>48.108.615.549</u>
Total activos fijos	S/. <u>83.833.573.596</u>

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, por el año 1998, son como siguen:

Costo de adquisición:

Saldo inicial	39.972.395.486
Ventas	(295.103.476)
Compras y reclasificaciones	(495.895.554)
Saldo final	S/. <u>39.181.396.456</u>

Depreciación acumulada al costo:

Saldo inicial	2.806.852.688
Reclasificaciones	(1.091.649.540)
Gasto del año	1.741.235.261
Saldo final	S/. <u>3.456.438.409</u>

Revalorización de activos fijos:

Saldo inicial	24.268.248.192
Reexpresión 1998	28.418.753.963
Saldo final	S/. <u>52.687.002.155</u>

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS. (Continuación)

Depreciación acumulada por revalorización:

Saldo inicial	S/.	140.299.304
Reclasificaciones		871.965.375
Gasto del año		1.089.480.674
Reexpresión 1998		2.476.641.250
		4.578.386.603

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/. 26.156'747.045 en el año 1998.

5.- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Cuentas por Cobrar Clientes		1.216.738.378
Cuentas por Cobrar Cias. Relacionadas		13.850.516.121
Lincosta S.A.	2.543.127	
Tibetti S. A.	13.069.515.927	
Trenanza S. A.	776.551.103	
Otras cuentas por cobrar	1.905.964	
	S/.	15.067.254.499

6.- SOBREGIROS BANCARIOS

Banco de Crédito		
Sobregiro en moneda nacional		8.402.126
Sobregiro en dólares (US \$ 17.826)		120.807.615
	S/.	129.209.741

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuaciòn)

7.- PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

Banco del Progreso: S/. 19.089.190.449

Operaciones de crédito	17.850.222.222	
Operaciones de Factoring	1.238.968.227	

Las operaciones de corto plazo estan garantizadas con firmas de los socios y con documentos por cobrar de la compañía. Representan US \$ 2'633.941,60

Banco La Previsora S/. 358.453.015

Operaciones de corto plazo, garantizadas con las firmas de los socios, representan US \$ 52.892,58

Porciòn corriente del Pasivo a Largo Plazo		853.673.779
	S/.	20.301.317.243

8. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores locales		S/. 707.943.913
---------------------	--	-----------------

Proveedores extranjeros		1.557.062
-------------------------	--	-----------

Cuentas por pagar Cias. Relacionadas		179.353.133
---	--	-------------

Ecuavìa	120.842.000	
---------	-------------	--

Rialza	10.958.099	
--------	------------	--

Proplayas	47.553.034	

Prèstamos directos		1.171.180.470
---------------------------	--	---------------

Lautaro Aspiazu (*)	120.000.000	
---------------------	-------------	--

Bianca Orlandini (**)	1.051.180.470	

Otras cuentas por pagar		11.658.082
	S/.	2.071.692.660

(*) Prèstamo de corto plazo, sobre firmas a 42% de interès.

(**) Prèstamos de corto plazo, sobre firmas, que corresponden a US \$ 155.110 al 14% de interès.

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Intereses por pagar (*)		4.009.682.054
Beneficios sociales		17.535.118
Retención impuesto a la renta		4.419.321
Superintendencia de compañías		53.661.555
Municipio de Guayaquil		179.006.943
Pacifictel		121.614.297
Falconi Peet y Asociados		68.475.800
Inmobiliaria Dicortan		25.480.000
Demaruri		11.469.400
M & P Consulting		15.752.935
Otros		52.221.505
	S/.	<u>4.559.318.928</u>

(*) Incluyen US \$ 462.688

10.- PASIVOS A LARGO PLAZO

Banco del Progreso		S/.	35.077.705.470
Operación CFN-reactivación, vence nov/2001, 14,24% interés	88.863.413		
Operación CFN-reactivación vence nov/2003, 14,24% interés	3.942.342.057		
Operación CFN-multisectorial, vence 25 de Jul/2005. 16,36% interés	30.496.500.000		
Créditos de largo plazo, que representan saldos por pagar por US \$ 5'094.836,28			
Operación CFN-reactivación, vence nov/2001, 52,10% interés	550.000.000		
Operaciones de créditos garantizadas con lote de terreno donde se construye el hotel y firma de los socios.	<u>35.077.705.470</u>		
Banco de Crédito		S/.	15.925.950.000
Operación CFN, vence Agosto/2004, 13,10% interés.	10.843.200.000		
Operación directa, vence agosto/2004, 19% interés	<u>5.082.750.000</u>		
Créditos de largo plazo que representan saldos por pagar por US \$ 2'350.000			
Operaciones de crédito con garantías colaterales y firma de los socios.			
Banco Unión			92.844.900
Crediproyecto, vencimiento dic/2001, al 19,19% de interés			
Créditos de largo plazo que representan saldos por pagar por US \$ 13.700			

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuaciòn)

10.- PASIVOS A LARGO PLAZO (Continuaciòn)

Banco La Previsora

240.302.390

Operaciòn directa, vence Oct/2000, 14,75% interès
Crèdito de largo plazo que representa saldo por pagar de
US \$ 35.458,52 garantizado con firma de los socios.

51.336.802.760

Menos porciòn corriente del pasivo a largo plazo

(853.673.779)

S/. 50.483.128.981

11.- CUENTAS POR PAGAR A PARTES VINCULADAS

Andrès Aspiazu (Accionista)

S/. 229.495.198

'Aporte para capital de trabajo, de plazo ilimitado y
no genera intereses

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1998, el capital suscrito y pagado de la compa˜nía está compuesto por
3'840.000 acciones de S/. 1.000,= c/u.

13.- TIPOS DE CAMBIO

El tipo de cambio de libre mercado vigente al 31 de diciembre de 1998, utilizado para registrar
activos y pasivos en moneda extranjera fue de S/. 6.777 por cada U.S. dólar.

PRADELLA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

14. SITUACION FISCAL

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 31 de diciembre de 1994-1998 se encuentran a disposición de la administración tributaria para su revisión. No se estiman glosas por incumplimiento de obligaciones tributarias.

Con oficio No. 951578 del 6 de septiembre de 1995, CETUR declaró el proyecto Casa Blanca, de propiedad de la compañía, de alta prioridad, y calificó a Pradella S. A. en la categoría A de la Ley de Turismo y de acuerdo al Art. 26 de la misma Ley se le exonera del pago del impuesto a la renta, sus anticipos y retenciones en la fuente por un periodo de 10 años.

15.- EVENTOS SUBSECUENTES

Según decreto No. 685 del 11 de marzo de 1999, el Gobierno Nacional declaró el congelamiento de los depósitos de todo el sistema bancario financiero del país, que mantenían hasta esa fecha las empresas y personas, entidades off shore, sucursales y agencias de las instituciones financieras extranjeras que operan en el Ecuador, bajo las siguientes condiciones:

Cuentas corrientes, con saldos que excedan 2'000.000 de sucres, se restringe en 50% su utilización por el periodo de un año.

Cuentas corrientes en US dólares con saldos que excedan de los US \$ 500, se restringe en 50% su utilización por el periodo de un año.

Depósitos en cuentas de ahorros US dólares, se restringe el 100% su utilización por el periodo de un año.

Depósitos en cuentas de ahorros en sucres y en UVC, que excedan 5'000.000 de sucres, se restringe en 50% su utilización por el periodo de un año.

Los depósitos a plazo y pólizas en sucres, dólares, UVC, vigentes al 5 de marzo están restringido su utilización por el periodo de un año.

Los vencimientos de las obligaciones directas con el sistema bancario y financiero en sucres, US dólares y UVC, se ampliarán sus plazos por un año, contados desde la fecha original del vencimiento.