

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y accionistas de

PRADELLA S.A.

1. He examinado el balance general adjunto de **PRADELLA S. A.**, al 31 de diciembre del 2000, 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.
2. 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.
3. 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 las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.
4. 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 del 2000, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,



Econ. Washington Aguirre Garcia
SC-RNAE 128; CPA 20613

Guayaquil, marzo 26 del 2001

PRADELLA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo		15,989.49
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	245,497.51
Otro activos corrientes		673.44
Total activos corrientes		<u>262,160.44</u>

PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota 4)	10,937,501.80
ACTIVOS DIFERIDOS	(Nota 5)	5,019,661.84
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO		2,504.11
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	(Nota 6)	284,085.97
TOTAL DEL ACTIVO		<u>16,505,914.16</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES

Prestamos bancarios por pagar	(Nota 7)	5,153,429.73
Cuentas por Pagar	(Nota 8)	401,924.50
Gastos acumulados por pagar	(Nota 9)	2,714,348.58
Total de pasivos corrientes		<u>8,269,702.81</u>

CUENTAS POR PAGAR CIA RELACIONADAS A L/P		2,460.87
PRESTAMOS BANCARIOS A L/P	(Nota 10)	5,090,861.88
Total Pasivos		<u>13,363,025.56</u>

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	(Nota 11)	153,600.00
Aportes para futura capitalización		697,287.67
Reserva de capital	(Nota 12)	7,980,738.15
Utilidad (Pérdida) acumulada		-1,613,384.33
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		-4,075,352.73
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>3,142,888.76</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>16,505,914.32</u>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

PRADELLA S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

GASTOS:

Gastos Comercializadora	-2,464.68
Gastos de Administración	-1,835,195.47
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	-1,837,660.15
OTROS (EGRESOS) INGRESOS NETOS	-3,145,762.48
REI	908,069.90
PERDIDA DEL EJERCICIO	-4,075,352.73

PRADELLA S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital Social	Aportes para Capitalización	Reserva por Rev.del Patrim.	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo al 1 de enero del 2000	153,600.00	697,287.67	1,991,997.91		-1,260,110.27	1,582,775.31
Ajuste NEC17				5,988,740.24	-353,274.06	5,635,466.18
Transferencias			-1,991,997.91	1,991,997.91		-0-
Pérdida del Ejercicio					-4,075,352.73	-4,075,352.73
TOTAL	153,600.00	697,287.67	-0-	7,980,738.15	-5,688,737.06	3,142,888.76

SO

PRADELLA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Efectivo proveniente de actividades de operación

Pérdida	-4,075,352.73
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	527,076.17
Amortización	1,247,789.52
Resultado por Exposición a la Inflación	-908,069.90
Diferencia por conversión	-8,000.57
<u>Cambios en activos y pasivos de operación:</u>	
Disminución en cuentas por cobrar	26,683.88
Disminución en gastos anticipados	477.00
Disminución en otros activos	145.11
Disminución en cuentas por cobrar a L/P	28,014.30
Disminución en cargos diferidos	28,503.84
Aumento en cuentas por pagar	91,969.44
Aumento en gastos acumulados por pagar	1,442,150.48
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-1,598,613.46

Efectivo utilizado por actividades de inversión:

Aumento de propiedades y equipos, neto	-26,052.48
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	-26,052.48

Efectivo provisto por actividades de financiamiento:

Disminución en cuentas por cobrar relacionadas	176,788.04
Disminución en cuentas por pagar relacionadas	-421.54
Aumento en prestamos bancarios a C/P	1,859,069.62
Disminución en prestamos bancarios a L/P	-396,254.67
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	1,639,181.45

Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	14,515.51
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1,473.98
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	15,989.49

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

1. OPERACIONES

En la ciudad de Guayaquil a los catorce días del mes de enero de 1992, fue constituida la Compañía Anónima **PRADELLA S. A.**

El objeto de la Compañía es principalmente la explotación de los recursos turísticos y operar en el sector hotelero del país, además de realizar otras actividades civiles y mercantiles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las normas ecuatorianas de contabilidad y están basados en el costo histórico de acuerdo con la norma de ajuste y conversión a dólares estadounidenses descritas en la NEC 17.

Debido al cambio en la unidad monetaria, los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior expresados en sucres. Por este motivo, la compañía no cuenta con y no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1

b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses

Las cuentas de la compañía, que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de marzo del 2000, han sido convertidas y ajustadas a dólares estadounidenses mediante las pautas e índices aplicadas en la NEC 17. Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajustes:

- ✧ Ajustes por inflación de los activos no monetarios y del Patrimonio al 31 de marzo del 2000.
- ✧ Reexpresión de los Activos no monetarios y del Patrimonio mediante un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulado entre el 31 de diciembre de 1991, o la fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- ✧ Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o recuperación en el caso de ser estos inferiores.
- ✧ terminado en dicha fecha a una tasa de cambio de S/. 25.000 por U.S. \$ 1, establecidos oficialmente.

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(continuación)

- * Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y resulta del periodo

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en los párrafos anteriores son cargadas a la cuenta reexpresión monetaria del patrimonio cuando estos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros 3 meses del año 2000.

Para fines de conversión a dólares, los cargos en sures a los resultados del periodo comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior vendidos o dados de baja durante el periodo, y la amortización o depreciación de otros activos también en existencia al 31 de diciembre de 1999 se basa en el valor histórico o reexpresado que dichos activos tenían al cierre del ejercicio anterior, de acuerdo con las normas contables que eligieron a dicha fecha.

c) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	20%
Edificios	5%

3. CUENTAS POR COBRAR

	US \$
Clientes	189,059.85
Cuentas por cobrar empleados	493.44
Cuentas por cobrar socios	168.00
Otras cuentas por cobrar	2,579.52
Cuentas por canje	56,890.76
Subtotal	<u>249,191.57</u>
Menos: Provisión cuentas incobrables	-3,694.06
Total Cuentas por Cobrar	<u>245,497.51</u>

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(continuación)

4 PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>US \$</u>
Activos Fijos depreciables:	
Terrenos	135,801.80
Construcciones del hotel	2,765,416.20
Construcciones hotel-fase 2	2,104.97
Edificios e Instalaciones	9,359,439.98
Equipos y otros	29,045.36
Muebles y Enseres	77,153.65
Equipos de comunicación	27,088.21
Vehículos	25,291.89
Equipos de computación	79,330.10
Vallas metalicas	21,045.92
Club Playas	706,736.63
Total Activo Fijo Costos	13,228,454.711
Menos: Depreciación	-2,290,952.91
Total Activos Fijos	10,937,501.80

Movimientos de Activo Fijo:

	<u>US \$</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2000	4,884,988.91
Adiciones netas	26,052.48
Depreciación del año	-527,076.17
Ajuste NEC 17	6,553,536.58
Saldo al 31 de diciembre del 2000	10,937,501.80

5. ACTIVOS DIFERIDOS

	<u>US \$</u>
Gastos Preoperacionales	142,519.58
Pérdida en cambio	6,238,947.37
Subtotal	6,381,466.95
Menos : Amortización	-1,361,805.11
Total Activos Diferidos	5,019,661.84

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(continuación)

6. CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS

	US \$
Tibetti S.A.	252,726.71
Trenansa S.A.	25,533.04
Fender	124.88
Datrensa	5,210.99
Lincosta S.A.	224.64
Lanpacif	2.80
Construplayas	30.00
Vallafe S.A.	183.85
Dialfa S.A.	14.66
Cadutti	31.40
Satriani S.A.	1.00
Destreles S.A.	1.00
Vrunoli S.A.	1.00
Total Cuentas por cobrar Cías Relacionadas	284,085.97

7. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

	US \$
BANCO DE CREDITO	1,150,00.00
BANCO DEL PROGRESO	3,936,565.20
BANCO LA PREVISORA	60,981.77
BANCO UNION	5,882.76
Total prestamos bancarios por pagar	5,153,429.73

8. CUENTAS POR PAGAR

	US \$
Proveedores nacionales	9,791.99
Proveedores extranjeros	429.85
Proveedores con canjes	89,836.59
Otras cuentas por pagar	301,866.07
Total cuentas por pagar	401,924.50

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

	US \$
Beneficios Sociales	1,169.61
Nominas por pagar	35.86
Impuesto a la renta	21.73
Intereses por pagar	2,713,121.38
Total gastos acumulados por pagar	2,714,348.58

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(continuación)

10. PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO

	US \$
BANCO DEL PROGRESO/CFN/REACTIVACION	3,890,861.88
BANCO DE CREDITO	1,200,000.00
Total prestamos bancarios a largo plazo	<u>5,090,861.88</u>

11. CAPITAL SOCIAL

Su capital esta constituido por 3.840.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor de \$ 0.04 cada una.

12. RESERVA DE CAPITAL

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben cargarse inicialmente a la cuenta Reserva por revaloración del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta reserva de capital

13. NEGOCIO EN MARCHA

En el año 2000, la compañía ha reducido sustancialmente sus ingresos de operaciones y en los últimos tres años ha incurrido en pérdidas recurrentes y no ha logrado dinamizar sus actividades.

Las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2000 ascienden a \$ 5,688,737.00, excluyendo \$6,238,947.37 por pérdida en cambio en 1999, transferidas a "Cargos Diferidos" de acuerdo con las disposiciones legales vigentes a ese año.

La administración de la compañía esta realizando acciones para reiniciar la marcha del negocio, tales como: alianzas estratégicas con otras empresas e inversionistas y la negociación para la reestructuración de los pasivos con la Agencia de Garantía de Depósitos.

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(continuación)

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de emisión de estos estados financieros las Cámaras de Comercio del Ecuador han presentado un recurso de amparo a fin de derogar la resolución #921 emitida por el Servicio de Rentas Internas, el 13 de diciembre del 2000 y publicada en el Registro Oficial # 229 del 21 de diciembre del 2000, que obligaba a las empresas a tributar sobre resultados por exposición a la inflación. A la fecha de este informe, el Tribunal Fiscal ha aceptado el recurso de amparo correspondiente y es posible que, en el corto plazo, el Servicio de Rentas Internas apele la decisión del Tribunal Fiscal, trasladándolo al Tribunal Constitucional como juez de última instancia.