

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 2001, 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 2001, 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 García
SC-RNAE 128; CPA 20613

Guayaquil, marzo 25 del 2002

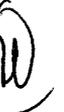
PRADELLA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		690.53	15,989.49
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	131,963.36	245,497.51
Otro activos corrientes		693.44	673.44
Gastos anticipados		4,378.99	-
Total activos corrientes		<u>137,726.36</u>	<u>262,160.44</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota 4)	10,352,889.83	10,937,501.80
ACTIVOS DIFERIDOS	(Nota 5)	3,743,368.33	5,019,661.84
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO			2,504.11
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	(Nota 6)	425,933.15	284,085.97
TOTAL DEL ACTIVO		<u>14,659,917.63</u>	<u>16,505,914.16</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Prestamos bancarios por pagar	(Nota 7)	6,587,054.11	5,153,429.73
Cuentas por Pagar	(Nota 8)	397,452.47	401,924.50
Gastos acumulados por pagar	(Nota 9)	3,634,087.81	2,714,348.58
Total de pasivos corrientes		<u>10,618,594.39</u>	<u>8,269,702.81</u>
CUENTAS POR PAGAR CIA RELACIONADAS L/P		2,354.09	2,460.87
PRESTAMOS BANCARIOS A L/P	(Nota 10)	3,645,826.78	5,090,861.88
Total Pasivos		<u>14,266,775.26</u>	<u>13,363,025.56</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	(Nota 11)	153,600.00	153,600.00
Aportes para futura capitalización		697,287.67	697,287.67
Reserva de capital	(Nota 12)	7,980,738.15	7,980,738.15
Utilidad (Perdida) acumulada		-5,688,737.06	-1,613,384.33
Utilidad (Perdida) del ejercicio		-2,749,746.39	-4,075,352.73
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>393,142.37</u>	<u>3,142,888.76</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>14,659,917.63</u>	<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 2001
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
INGRESOS	<u>204,308.92</u>	<u>-</u>
GASTOS:		
Gastos Comercializadora	-5,337.72	-2,464.68
Gastos de Administración	<u>-1,942,560.29</u>	<u>-1,835,195.47</u>
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	-1,947,898.01	-1,837,660.15
OTROS (EGRESOS) INGRESOS NETOS	-1,006,157.30	-3,145,762.48
REI	<u>-</u>	<u>908,069.90</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>-2,749,746.39</u>	<u>-4,075,352.73</u>



PRADELLA S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(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
Pérdida del Ejercicio					-2,749,746.39	-2,749,746.39
TOTAL	153,600.00	697,287.67	-0-	7,980,738.15	-8,438,483.45	393,142.37

Handwritten signature or mark

PRADELLA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u>		
Pérdida	-2,749,746.39	-4,075,352.73
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	584,845.90	527,076.17
Amortización	1,276,293.51	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>		
Cuentas por cobrar	113,323.04	26,683.88
Gastos anticipados	-4,378.99	477.00
Otros activos	-20.00	145.11
Cuentas por cobrar a L/P	2,504.11	28,014.30
Cargos diferidos	-	28,503.84
Cuentas por pagar	38,737.62	91,969.44
Gastos acumulados por pagar	919,739.23	1,442,150.48
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>181,298.03</u>	<u>-1,598,613.46</u>
<u>Efectivo utilizado por actividades de inversión:</u>		
Propiedades y equipos, neto	-233.93	-26,052.48
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	<u>-233.93</u>	<u>-26,052.48</u>
<u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u>		
Cuentas por cobrar relacionadas	-184,544.84	176,788.04
Cuentas por pagar relacionadas	-	-421.54
Préstamos bancarios a C/P	1,433,216.88	1,859,069.62
Préstamos bancarios a L/P	-1,445,035.10	-396,254.67
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	<u>-196,363.06</u>	<u>1,639,181.45</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	-15,298.96	14,515.51
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	15,989.49	1,473.98
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>690.53</u>	<u>15,989.49</u>

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

1. OPERACIONES

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

La compañía 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 2001
(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 sucres 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

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Clientes	115,281.13	189,059.85
Cuentas por cobrar empleados	151.82	493.44
Cuentas por cobrar socios	-	168.00
Otras cuentas por cobrar	3,924.47	2,579.52
Cuentas por canje	16,300.00	56,890.76
Subtotal	135,657.42	249,191.57
Menos: Provisión cuentas incobrables	-3,694.06	-3,694.06
Total Cuentas por Cobrar	131,963.36	245,497.51

PRADELLA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001****(continuación)****4 PROPIEDADES Y EQUIPOS**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Activos Fijos depreciables:		
Terrenos	135,801.80	135,801.80
Construcciones del hotel	2,765,416.20	2,765,416.20
Construcciones hotel-fase 2	2,104.97	2,104.97
Edificios e Instalaciones	9,359,439.98	9,359,439.98
Equipos y otros	29,045.36	29,045.36
Muebles y Enseres	77,153.65	77,153.65
Equipos de comunicación	27,322.14	27,088.21
Vehículos	25,291.89	25,291.89
Equipos de computación	79,330.10	79,330.10
Vallas metalicas	21,045.92	21,045.92
Club Playas	706,736.63	706,736.63
Total Activo Fijo Costos	13,228,688.64	13,228,454.71
Menos: Depreciación	-2,875,798.81	-2,290,952.91
Total Activos Fijos	<u>10,352,889.83</u>	<u>10,937,501.80</u>

Movimientos de Activo Fijo:

Saldo inicial al 1 de enero del 2001	10,937,501.80
Adiciones netas	233.93
Depreciación del año	-584,845.90
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>10,352,889.83</u>

5. ACTIVOS DIFERIDOS

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Gastos Preoperacionales	-	142,519.58
Pérdida en cambio	6,238,947.37	6,238,947.37
Subtotal	6,238,947.37	6,381,466.95
Menos : Amortización	-2,495,579.04	-1,361,805.11
Total Activos Diferidos	<u>3,743,368.33</u>	<u>5,019,661.84</u>

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(continuación)

6. CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Tibetti S.A.	400,196.20	252,726.71
Trenansa S.A.	25,533.04	25,533.04
Fender	-	124.88
Datrensa	203.91	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
Norton S.A.	-	-
Total Cuentas por cobrar Cías Relacionadas	<u>425,933.15</u>	<u>284,085.97</u>

7. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
BANCO DE CREDITO	1,550.000.00	1,150,00.00
BANCO DEL PROGRESO	4,972,865.15	3,936,565.20
BANCO LA PREVISORA	60,072.54	60,981.77
BANCO UNION	4,116.42	5,882.76
Total prestamos bancarios por pagar	<u>6,587,054.11</u>	<u>5,153,429.73</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Proveedores nacionales	8,751.43	9,791.99
Proveedores extranjeros	429.85	429.85
Proveedores con canjes	8,255.73	89,836.59
Otras cuentas por pagar	380,015.46	301,866.07
Total cuentas por pagar	<u>397,452.47</u>	<u>401,924.50</u>

PRADELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 (continuación)

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Beneficios Sociales	2,710.81	1,169.61
Nominas por pagar	35.86	35.86
Impuestos por pagar	1,396.59	-
Impuesto a la renta	-	21.73
Intereses por pagar	3,629,944.55	2,713,121.38
Total gastos acumulados por pagar	<u>3,634,087.81</u>	<u>2,714,348.58</u>

10. PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
BANCO DEL PROGRESO/CFN/REACTIVACION	2,845,826.78	3,890,861.88
BANCO DE CREDITO	800,000.00	1,200,000.00
Total prestamos bancarios a largo plazo	<u>3,645,826.78</u>	<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

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(continuación)

13. NEGOCIO EN MARCHA

En el año 2001, la compañía ha reducido sustancialmente sus ingresos de operaciones y en los últimos cuatro años ha incurrido en pérdidas recurrentes y no ha logrado dinamizar sus actividades.

Las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2001 ascienden a \$ 8,438,483.45, 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.

14. FIDEICOMISO

Con fecha 30 de septiembre de 1998 se constituyó el fideicomiso mercantil de administración y fuente de pago denominado fideicomiso membresías Casablanca entre la compañía Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos del Pacífico (ADPACIFIC) S.A. y PRADELLA S.A. y Banco de Crédito S.A.

El mencionado fideicomiso tiene como finalidad la transferencia a título de fideicomiso mercantil irrevocable las membresías del Club Casablanca-Playas que a continuación detallaré. Membresías que serán administradas y enajenadas por parte de la fiduciaria, y el producto de las ventas será distribuido entre los constituyentes (PRADELLA S.A. y Banco de Crédito).

Banco del Progreso: transfirió las membresías # 790 y todas las terminadas en 0 hasta la # 1280 inclusive. En total fueron 50 membresías transferidas.

PRADELLA S.A. transfirió desde la membresía # 789 hasta la # 1334 con excepción de las que son de propiedad de Banco de Crédito y Banco del Progreso. En total son 441 membresías.

Con fecha 24 de mayo del 2001 se sustituyó la Fiduciaria que es actualmente la Compañía Administradora de Fondos CONTIFONDOS S.A.

A la fecha, no se ha vendido membresía alguna fideicomisada.

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(continuación)

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un significado sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
