

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 2003, 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. La compañía no procedió a la contabilización de los gasto por depreciación por un valor aproximado a \$ 523,000.00; y de la amortización por perdida en cambio \$ 1,658,721.30 aproximadamente.
5. En mi opinión, excepto por el efecto que se pueda obtener en consideración a lo expuesto en el párrafo anterior, 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 2003, 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, mayo 30 del 2004

PRADELLA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo	555.00	2,712.01
Cuentas por cobrar (Nota 3)	54,622.07	113,127.72
Otro activos corrientes	693.44	693.44
Gastos anticipados	-	82.89
Total activos corrientes	55,870.51	116,616.06
PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota 4)	10,344,014.30	10,352,889.83
ACTIVOS DIFERIDOS (Nota 5)	3,743,368.33	3,743,368.33
INVERSIONES	27.36	27.36
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS (Nota 6)	432,248.57	431,110.90
TOTAL DEL ACTIVO	14,575,529.07	14,644,012.48
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES		
Prestamos bancarios por pagar (Nota 7)	9,327,314.65	8,031,431.07
Cuentas por Pagar (Nota 8)	461,599.40	436,754.28
Gastos acumulados por pagar (Nota 9)	4,705,774.51	4,278,974.87
Total de pasivos corrientes	14,494,688.56	12,747,160.22
CUENTAS POR PAGAR CIA RELACIONADAS L/P	32,984.83	6,215.32
PRESTAMOS BANCARIOS A L/P (Nota 10)	900,000.00	2,200,000.00
Total Pasivos	15,427,673.39	14,953,375.54
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 (Pérdida) acumulada	-9,140,988.88	-8,438,483.45
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	-542,781.26	-702,505.43
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	-852,144.32	-309,363.06
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	14,575,529.07	14,644,012.48

Ver notas explicativas a los Estados Financieros



PRADELLA S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
INGRESOS	<u>13,000.00</u>	<u>55,651.84</u>
GASTOS:		
Gastos Comercializadora	-1,784.00	-6,280.00
Gastos de Administración	<u>-73,381.08</u>	<u>-67,661.91</u>
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	<u>-75,165.08</u>	<u>-73,941.91</u>
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	-62,165.08	-18,290.07
OTROS (EGRESOS) INGRESOS NETOS	<u>-480,616.18</u>	<u>-684,215.36</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>-542,781.26</u>	<u>-702,505.43</u>



PRADELLA S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
 (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 2001	153,600.00	697,287.67	-0-	7,980,738.15	-5,688,737.06	3,142,888.76
Pérdida del Ejercicio 2001					-2,749,746.39	-2,749,746.39
Saldo al 31 de diciembre del 2001	153,600.00	697,287.67	-0-	7,980,738.15	-8,438,483.45	393,142.37
Pérdida del ejercicio 2002					-702,505.43	-702,505.43
Saldo al 31 de diciembre del 2002	153,600.00	697,287.67	-0-	7,980,738.15	-9,140,988.88	-309,363.00
Pérdida del ejercicio 2003					-542,781.26	-542,781.26
Saldo al 31 de diciembre del 2003	153,600.00	697,287.67	-0-	7,980,738.15	-9,683,730.24	-852,104.36



PRADELLA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u>		
Pérdida	-542,781.26	-702,505.43
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	2,473.51	-
Amortización	-	-
<u>Cambios en activos y pasivos de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	58,505.65	18,835.64
Gastos anticipados	82.89	4,296.10
Otros activos	-	-
Cuentas por cobrar a L/P	-	-
Cargos diferidos	-	-
Cuentas por pagar	24,845.12	39,301.81
Gastos acumulados por pagar	426,759.74	644,887.06
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-30,074.45	4,815.18
<u>Efectivo utilizado por actividades de inversión:</u>		
Propiedades y equipos, neto	6,402.02	-
Inversiones	-	-27.36
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	6,402.02	-27.36
<u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u>		
Cuentas por cobrar relacionadas	-1,137.67	-5,177.75
Cuentas por pagar relacionadas	26,769.51	3,861.23
Prestamos bancarios a C/P	1,295,883.58	1,444,376.96
Prestamos bancarios a L/P	-1,300,000.00	-1,445,826.78
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	21,515.42	-2,766.34
Efectivo y equivalentes de efectivo	-2,157.01	2,021.48
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	2,712.01	690.53
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	555.00	2,712.01



PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

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. Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, por este motivo, la compañía cuenta con y presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1

b) Inventarios

Se registran bajo el sistema de costo histórico, según lo establecido la NEC 11

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%

d) Derechos de Autor

La compañía cumple con las disposiciones establecidas, cumpliendo con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

3. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Clientes	54,316.99	109,943.94
Cuentas por cobrar empleados	750.00	628.70
Otras cuentas por cobrar	3,249.14	3,249.14
Cuentas por canje	-	3,000.00
Subtotal	<u>58,316.13</u>	<u>116,821.78</u>
Menos: Provisión cuentas incobrables	<u>-3,694.06</u>	<u>-3,694.06</u>
Total Cuentas por Cobrar	<u>54,622.07</u>	<u>113,127.72</u>

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2003</u>	<u>2002</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	27,322.14
Vehículos	25,291.89	25,291.89
Equipos de computación	79,330.10	79,330.10
Vallas metálicas	21,045.92	21,045.92
Club Playas	<u>689,643.87</u>	<u>706,736.63</u>
Total Activo Fijo Costos	<u>13,211,595.88</u>	<u>13,228,688.64</u>
Menos: Depreciación	<u>-2,867,581.58</u>	<u>-2,875,798.81</u>
Total Activos Fijos	<u>10,344,014.30</u>	<u>10,352,889.83</u>

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

Movimientos de Activo Fijo:

	<u>US \$</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003	10,352,889.83
Adiciones ventas y/o retiros	-6,402.02
Depreciación del año	-2,473.51
Saldo al 31 de diciembre del 2003	10,344,014.30

5. ACTIVOS DIFERIDOS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Gastos Preoperacionales		-
Pérdida en cambio	6,238,947.37	6,238,947.37
Subtotal	6,238,947.37	6,238,947.37
Menos : Amortización	-2,495,579.04	-2,495,579.04
Total Activos Diferidos	3,743,368.33	3,743,368.33

La compañía no amortizo los activos diferidos en el año 2003.

6. CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Tibetti S.A.	406,495.15	405,577.86
Lincosta S.A.	18.97	-
Desireles	30.00	-
Prokencorp S.A.	147.11	-
Trenansa S.A.	25,533.04	25,533.04
Tibeseis S.A.	24.30	-
Total Cuentas por cobrar Cías Relacionadas	432,248.57	431,110.90

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

7. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
BANCO DE CREDITO	2,350,000.00	1,950,000.00
BANCO DEL PROGRESO	6,918,692.11	6,018,692.11
BANCO LA PREVISORA	58,622.54	58,622.54
BANCO UNION	-	4,116.42
Total prestamos bancarios por pagar	<u>9,327,314.65</u>	<u>8,031,431.07</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Proveedores nacionales	7,335.25	8,099.25
Proveedores extranjeros	429.85	429.85
Proveedores con canjes	8,255.73	8,255.73
Otras cuentas por pagar	445,578.57	419,969.45
Total cuentas por pagar	<u>461,599.40</u>	<u>436,754.28</u>

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Beneficios Sociales	5,525.06	3,433.49
Nominas por pagar	833.54	35.86
Impuestos por pagar	-	78.22
Impuesto a la renta	550.67	921.00
Intereses por pagar	4,698,865.24	4,274,506.30
Total gastos acumulados por pagar	<u>4,705,774.51</u>	<u>4,278,974.87</u>

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

10. PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
BANCO DEL PROGRESO/CFN/REACTIVACION	900,000.00	1,800,000.00
BANCO DE CREDITO	-	400,000.00
Total prestamos bancarios a largo plazo	<u>900,000.00</u>	<u>2,200,000.00</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 2003, 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 2003 ascienden a \$ 9,683,730.24, 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 2003
(continuación)

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.

Con fecha 14 de enero de 2003, se suscribió ante el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, la Cesión Garantía de derechos fiduciarios que hace la compañía PRADELLA S.A. a favor de la CFN, con la finalidad de lograr la mejora de la calidad del riesgo de la supradicha entidad del Estado, frente a los créditos otorgados a favor de la compañía PRADELLA S.A. y TIBETTI S.A. En el mencionado instrumento público, se plasmó un procedimiento convencional de ejecución de la garantía, esto es, que cumplido tal se entendía que los derechos fiduciarios de POKENCORP S.A. serían cedidos plenamente a favor de la CFN.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

La compañía presenta el saldo de su cuentas patrimoniales en negativo, en referencia a este aspecto la Ley de Compañías en su artículo 198 expone: " Cuando las pérdidas alcancen el 50% o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que este baste para conseguir el objeto de la compañía.

PRADELLA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

Con fecha 28 de abril del 2004, el procedimiento convencional de ejecución de garantía se inició mediante comunicación de la fiduciaria, por la cual se le concedía 5 días a PRADELLA para que justifique el pago de los montos adeudados a la CFN.

A la fecha de este informe, no se produjeron otros eventos que los antes señalados, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran inducir a cambios significativos sobre los estados financieros y que no se hayan revelados en los mismos.