

**SENACORSA S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Sobre los estados financieros  
Cortados al 31 de Diciembre de 1997**

•

•

•

•

•

**SENACORSA S.A.**

(Compañía en etapa de desarrollo)

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

**INDICE:**

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Notas a los Estados Financieros.

**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.**  
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE  
TELEFONO: 327-950 - FAX 323-251  
P.O. BOX 09-01-0919  
E MAIL: clmones@pika.com.ec  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:

**SENACORSA S.A.**  
(Compañía en etapa de desarrollo)

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **SENACORSA S.A.** (compañía en etapa de desarrollo), al 31 de diciembre de 1997, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SENACORSA S.A.** (compañía en etapa de desarrollo), al 31 de diciembre de 1997, la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**PLANESEC  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

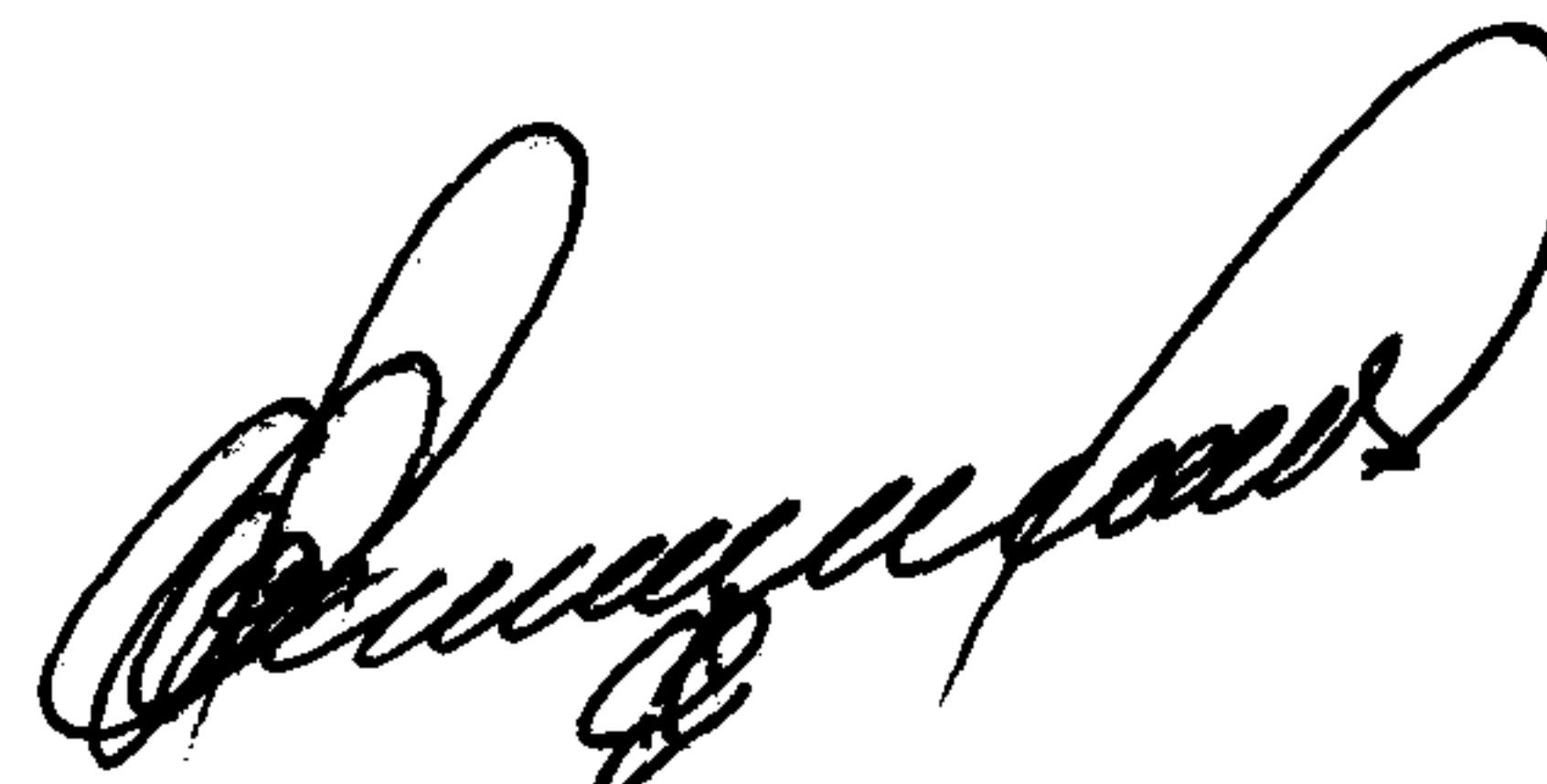
**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.**

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE  
TELEFONO: 327-950 - FAX 323-251  
P.O. BOX 09-01-0919  
E MAIL: clmones@pika.com.ec  
GUAYAQUIL - ECUADOR

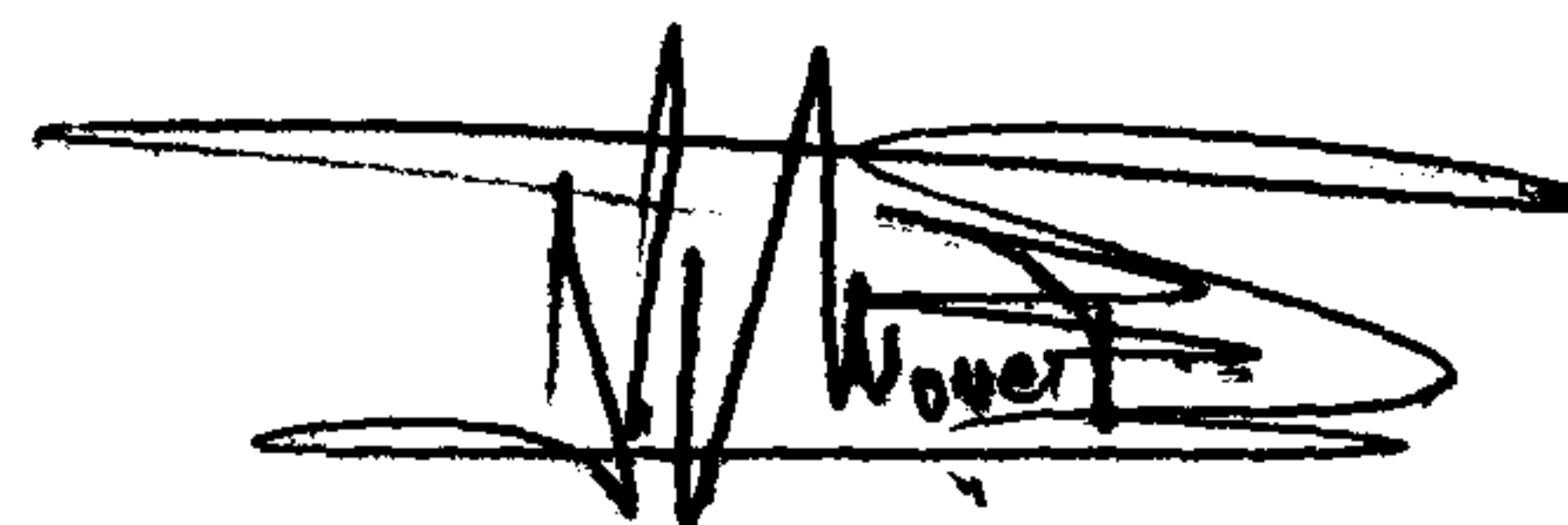
4. Como se describe en la Nota B a los estados financieros, en 1997 la Compañía aplicó las disposiciones contenidas en el reglamento de Corrección Monetaria y en consecuencia, cambió el método de valuación de: Propiedades y equipos, Gastos de preoperación y Patrimonio de los accionistas.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1997 de **SENACORSA S.A.** (compañía en etapa de desarrollo), requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

*Plamsec Cia. Ltda.*

No. de Registro de la  
Superintendencia de  
Compañías: 227



Luis Proaño Sánchez  
Licencia Profesional  
RNC. 22280



Carlos Limones Borbor  
Licencia Profesional  
RNC. 2790

5 de mayo del 2000

## **SENACORSA S.A**

(Compañía en etapa de desarrollo)

### **BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

(Expresado en sucres)

#### **ACTIVOS**

##### **PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

Terreno	250,139,949
Construcciones en proceso	2,195,685,281
Vehículos	14,583,375

##### **TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS**

---

2,460,408,605

##### **GASTOS DE PREOPERACION**

---

2,267,985,637

##### **TOTAL**

---

4,728,394,242

---

*Ver notas a los estados financieros*

---

(Expresado en sucres)

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar	24,726,234
Anticipos de clientes	913,955,930

<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>938,682,164</b>
---------------------------------	--------------------

<b>CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS</b>	<b>2,962,967,868</b>
--------------------------------------	----------------------

<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3,901,650,032</b>
----------------------	----------------------

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social	5,000,000
Aportes futuro aumento capital	5,000,000
Reserva por revalorización del patrimonio	2,990,000
Reexpresión monetaria	813,754,210

<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>826,744,210</b>
--	--------------------

<b>TOTAL</b>	<b>4,728,394,242</b>
--------------	----------------------

*Ver notas a los estados financieros*

**SENACORSA S. A**

(Compañía en etapa de desarrollo)

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

(Expresado en sucres)

	Capital Social	Aportes futuro aumento capital	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Total
<b>Transacciones del año:</b>					
Aportes de accionistas	5,000,000	5,000,000	-	-	10,000,000
Reexpresión Monetaria:					
* Propiedades y equipos	-	-	-	786,233,872	786,233,872
* Gastos de preoperación	-	-	-	30,510,338	30,510,338
* Patrimonio de los accionistas	-	-	2,990,000	(2,990,000)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 1997</b>	<b>5,000,000</b>	<b>5,000,000</b>	<b>2,990,000</b>	<b>813,754,210</b>	<b>826,744,210</b>

Ver notas a los estados financieros

## **SENACORSA S.A.**

(Compañía en etapa de desarrollo)

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

#### **NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA.**

SENACORSA S.A. (Compañía en etapa de desarrollo), se constituyó en 1997 en Ecuador, y su objetivo principal es dedicarse a la administración de bienes inmuebles.

#### **NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificados parcialmente para el caso de: Propiedades y equipos, Gastos de preoperación y Patrimonio de los accionistas, según se explica más adelante de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento sobre aplicación del sistema de Corrección Monetaria de los Estados Financieros.

**PROPIEDADES Y EQUIPOS.-** Las propiedades y equipos se muestran al costo más el valor de las revalorizaciones efectuadas de conformidad con las disposiciones legales. De acuerdo con las disposiciones en vigencia, informamos que, como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron en términos generales la revalorización de las propiedades y equipos en sus aspectos significativos.

La revalorización del año 1997 de acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, se acreditó a la cuenta Reexpresión Monetaria

- El porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1997 fue el 29,90%
- Los activos adquiridos durante el ejercicio se ajustaron con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

El costo de construcciones en proceso incluye el costo reexpresado de todos los costos de construcción e instalación imputables a la obra.

**RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO.-** En 1997 registra los efectos de la corrección monetaria del patrimonio de los accionistas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

**REEXPRESION MONETARIA.-** El saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en la parte que corresponde al saldo acreedor, que sea transferido a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio, podrá ser capitalizado previo el pago del impuesto previsto en el numeral 6 del artículo 14 de la Ley No. 51, publicada en el Registro oficial No. 349 de 31 de diciembre de 1993.

**MONEDA EXTRANJERA.-** Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio, en el mercado libre de cambios, del US dólar o su equivalente en otras monedas.

La cotización vigente al 31 de diciembre de 1997 del US dólar en el mercado libre era de S/. 4.435

**GASTOS DE PREOPERACION.-** Representa los gastos generados por la compañía en la fase de preoperación. Estos gastos se registran al costo de adquisición ajustado de acuerdo con las disposiciones contenidas en el reglamento sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros. Los gastos de preoperación serán amortizados a partir de la iniciación de las operaciones de la compañía.

### NOTA C.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 1997, se detalla a continuación:

		<u>Adiciones Y Transferencias</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre de 1997</u>
<b>COSTO HISTORICO:</b>			
Terrenos	S/.	149.861.886	149.861.886
Construcciones en proceso		1.509.729.472	1.509.729.472
Muebles y enseres y equipos de oficina		14.583.375	14.583.375
<b>Total costo histórico</b>		<u>1.674.174.733</u>	<u>1.674.174.733</u>
<b>CORRECCION MONETARIA:</b>			
Terrenos		100.278.063	100.278.063
Construcciones en proceso		685.955.809	685.955.809
<b>Total corrección monetaria</b>		<u>786.233.872</u>	<u>786.233.872</u>
<b>Total propiedades y equipos</b>	S/.	<u>2.460.408.605</u>	<u>2.460.408.605</u>

### NOTA D.- GASTOS DE PREOPERACION

Al 31 de diciembre de 1997, los gastos de preoperación consistía en:

Gastos de administración S/. 2.267.985.637

### NOTA E.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre de 1997, corresponde a los anticipos recibidos de clientes por la compra de departamentos del proyecto inmobiliario, los cuales se encuentran amparados en promesas de compra - venta.

#### **NOTA F.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS**

Corresponden a entregas realizadas por el accionista MANTAORO PANAMA S.A., para el financiamiento de la construcción y equipamiento del proyecto inmobiliario por US \$ 668,087.46. Esta deuda no devenga ningún tipo de interés a cargo de la compañía y será capitalizado como aportes de accionistas una vez concluido el proyecto.

#### **NOTA G.- POSICION MONEDA EXTRANJERA**

Al 31 de diciembre de 1997, la posición en moneda extranjera consistía en:

<u>PASIVOS</u>	<u>DOLARES</u>	<u>SUCRES</u>
Anticipos a clientes	206,124.48	913.955.930
Cuentas por pagar accionistas	668,087.46	2.962.967.868
POSICION NETA	<u>874,211.94</u>	<u>3.876.923.798</u>

#### **NOTA H.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 1997 y la fecha de preparación de estos estados financieros (5 de Mayo del 2000) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía MANTAORO, HOTELERA MANTA S.A., reunida el 2 de marzo de 1998, autorizó la transferencia de dominio del Proyecto Torre de Suites de su propiedad, a favor de SENACORSA S.A. Dicha transferencia fue inscrita ante el Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, el 22 de abril de 1998.

SENACORSA S.A., se encargará de la culminación y venta del proyecto, mismo que esta regido por contrato de fideicomiso con el Banco Popular S.A., institución que lo está financiando y administrando.

La compañía inició sus operaciones el 1 de junio de 1999.