

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: cfmones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

SENACORSA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **SENACORSA S.A.**, al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados y 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 nuestra auditoría.
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.**, al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones, y 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: climonos@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

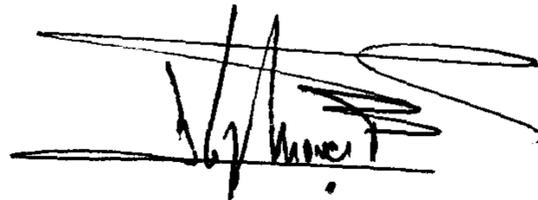
4. Como se describe en la Nota B a los estados financieros, en 1999 la Compañía aplicó las disposiciones contenidas en el reglamento de Corrección Monetaria y en consecuencia, cambió el método de valuación de: Inventarios, Pagos anticipados, Propiedades y equipos, Gastos de preoperación y Patrimonio de los accionistas.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1999 de **SENACORSA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planeec 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

10 de Febrero del 2000

SENACORSA S.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	(Nota C)	524.266.394
Inventarios	(Nota D)	27.038.600.145
Cuentas por cobrar	(Nota E)	3.615.379.175
Pagos anticipados		222.557.050

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 31.400.802.764

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terreno		737.439.632
Muebles y enseres y Equipos de oficina		64.194.350

801.633.982

Menos - Depreciación acumulada (12.608.059)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota F) 789.025.923

CARGOS DIFERIDOS

Pérdida en cambio	(Nota B)	11.824.467.983
Gastos de preoperación	(Nota G)	80.150.247

TOTAL CARGOS DIFERIDOS 11.904.618.230

TOTAL 44.094.446.917

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en sucres)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar		2.684.983.678
Porción corriente de la deuda a largo plazo	(Nota H)	4.970.074.200
Anticipos de clientes	(Nota J)	2.617.629.000
Pasivos acumulados	(Nota K)	216.645.537

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 10.489.332.415

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS (Nota L) 8.065.827.000

DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente (Nota H) 14.938.002.450

TOTAL PASIVOS 33.493.161.865

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	5.000.000
Aportes futuro aumento capital	5.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio	10.591.285.052

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 10.601.285.052

TOTAL 44.094.446.917

Ver notas a los estados financieros

SENACORSA S. A

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en sucres)

INGRESOS		14.801.008.917
COSTO DE VENTA		(5.180.214.841)
Utilidad bruta		<u>9.620.794.076</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
Administración		(291.592.614)
Utilidad en operaciones		<u>9.329.201.462</u>
OTROS (EGRESOS) INGRESOS		
Pérdida en cambio	(12.088.238.524)	
Utilidad en cambio	4.183.170.210	
Otros (egresos) ingresos neto	(1.424.133.148)	(9.329.201.462)
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u><u>0</u></u>

Ver notas a los estados financieros

SENACORSA S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(Expresado en sucres)

	Capital Social	Aportes futuro aumento capital	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1998	5.000.000	5.000.000	3.004.777.798	-	3.014.777.798
Transacciones del año: Reexpresión Monetaria:					
* Inventarios	-	-	-	7.367.541.736	7.367.541.736
* Pagos anticipados	-	-	-	10.851.888	10.851.888
* Propiedades y equipos	-	-	-	189.185.722	189.185.722
* Gastos de preoperación	-	-	-	18.927.908	18.927.908
* Patrimonio de los accionistas	-	-	1.597.832.232	(1.597.832.232)	-
Transferencias	-	-	5.988.675.022	(5.988.675.022)	-
Saldos al 31 de diciembre de 1999	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>10.591.285.052</u>	<u>-</u>	<u>10.601.285.052</u>

Ver notas a los estados financieros

SENACORSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

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

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.

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: Inventarios, Pagos anticipados, 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 menos la correspondiente depreciación acumulada. 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 1999 de acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, se acreditó a la cuenta Reexpresión Monetaria. Las bases de revalorización que aplicó la compañía sobre los bienes poseídos al 31 de diciembre de 1999, de conformidad con el citado reglamento, son:

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al 31 de diciembre de 1998 y su correspondiente depreciación acumulada se revalorizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1999 del 53%.
- Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más las revalorizaciones efectuadas, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y enseres y equipos de oficina	10 y 5

RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO.- En 1999 registra los efectos de la corrección monetaria del patrimonio de los accionistas y el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

REEXPRESION MONETARIA.- REEXPRESION MONETARIA.- El saldo acreedor de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, producto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de diciembre de 1999, fue transferido a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio al 31 de diciembre de 1999.

El saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en la parte que corresponde al saldo acreedor, 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 1999 del US dólar en el mercado libre era de S/. 21.000

PERDIDA EN CAMBIO.- Representa una parte del saldo deudor de la diferencia en cambio neta, realizada y no realizada, correspondiente al ejercicio impositivo comprendido entre el 1 de mayo y el 31 de diciembre de 1999. De acuerdo a disposición vigente, este valor será amortizado en 3 años a partir del año 2000.

GASTOS DE PREOPERACION.- Representa los gastos generados por la compañía en la fase de preoperación. Estos gastos se registran al costo de adquisición. Los gastos de preoperación serán amortizados en 3 años de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 1999, la cuenta caja y bancos consistía en:

Caja		S/.	500.000
Bancos:			
Filanbanco S.A.	8.309.214		
Popular S.A.	515.457.180		523.766.394
		S/.	<u>524.266.394</u>

NOTA D.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 1999 los inventarios consistían en el Edificio para la venta que incluye los costos de construcciones en proceso liquidados al 31 de mayo de 1999, ajustado de acuerdo con las disposiciones contenidas en el reglamento sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros.

NOTA E.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por cobrar consistían en:

Cientes	S/.	3.481.915.747
Fiducia S.A.		27.429.200
Crédito fiscal – IVA		97.110.926
Otros		8.923.302
	S/.	<u>3.615.379.175</u>

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 1999, se detalla a continuación:

		<u>Saldos al 1 de Enero de 1999</u>	<u>Adiciones Y Transferencias</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre de 1999</u>
COSTO HISTORICO:					
Terrenos	S/.	306.610.673	-0-	-0-	306.610.673
Construcciones en proceso		11.300.454.164	(11.300.454.164)	-0-	-0-
Muebles y enseres y equipos de oficina		<u>29.841.928</u>	<u>6.908.963</u>	<u>-0-</u>	<u>36.750.891</u>
Total costo histórico	S/.	<u>11.636.906.765</u>	<u>(11.293.545.201)</u>	<u>-0-</u>	<u>343.361.564</u>
CORRECCION MONETARIA:					
Terrenos	S/.	256.015.695	-0-	174.813.264	430.828.959
Construcciones en proceso		2.518.109.919	(2.518.109.919)	-0-	-0-
Muebles y enseres y equipos de oficina		<u>6.562.519</u>	<u>-0-</u>	<u>20.880.940</u>	<u>27.443.459</u>
Total corrección monetaria		<u>2.780.688.133</u>	<u>(2.518.109.919)</u>	<u>195.694.204</u>	<u>458.272.418</u>
Total Costo y Corrección		<u>14.417.594.898</u>	<u>(13.811.655.120)</u>	<u>195.694.204</u>	<u>801.633.982</u>
Menos depreciación acum.		<u>-0-</u>	<u>(6.099.577)</u>	<u>(6.508.482)</u>	<u>(12.608.059)</u>
Total propiedades y equipos		<u>14.417.594.898</u>	<u>(13.817.754.697)</u>	<u>189.185.722</u>	<u>789.025.923</u>

El costo y la corrección monetaria de las construcciones en proceso, fueron transferidas al Inventario – Edificio para la venta el 1 de junio de 1999.

NOTA G.- GASTOS DE PREOPERACION

Al 31 de diciembre de 1999, los gastos de preoperación consistían en:

Gastos preoperacionales	S/.	99.496.482
Menos – amortización acumulada		(19.346.235)
	S/.	<u>80.150.247</u>

NOTA H.- DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1999, la deuda a largo plazo consistía en:

BANCO POPULAR S.A.

• Línea de crédito utilizada al 31 de diciembre de 1999, US \$ 948,004. al 12% de interés anual con vencimiento el 5 de marzo del 2001.	S/.	19.908.076.650
MENOS – PORCIÓN CORRIENTE		(4.970.074.200)
	S/.	<u>14.938.002.450</u>

NOTA I.- CONVENIO DE LINEA DE CREDITO

El Banco Popular S.A., concedió una línea de crédito a favor de la compañía y como codeudoras a MANTAORO, HOTELERA MANTA S.A. Y SENACORSA S.A., con vigencia dentro de un período de treinta y dos meses, contados desde la fecha de suscripción del contrato (31 de julio de 1998).

En base a esta línea de crédito, la compañía podrá solicitar la entrega de los fondos a través de préstamos de cartera directos e indirectos, sobregiros contratados u ocasionales y cualquier otra operación de financiamiento, así como la emisión de cartas de crédito, cartas de garantías, avales bancarios, y cualquier otra operación de crédito o contingente, que la compañía solicite y el Banco ofrezca dentro de sus productos a sus clientes.

El Banco podrá declarar vencido el plazo de cualquiera de las operaciones de crédito concedidas, y demandar el pago inmediato de todo lo adeudado, con los intereses respectivos, los gastos del juicio, los gastos extrajudiciales y los honorarios de sus abogados, en caso de incumplimiento por parte de la compañía, de uno o más de los siguientes casos:

1. Si la compañía incurriera en mora en el pago de cualquiera de las obligaciones resultantes de la concesión de operaciones de crédito.
2. Si la compañía se constituye en mora del pago de sus obligaciones a favor del fisco, municipalidad o cualquiera otra institución que goce de jurisdicción coactiva, por obligaciones propias, como responsable directo o indirecto.
3. Si la compañía y cualquiera de las codeudoras incurriera en quiebra, insolvencia, concurso de acreedores.
4. Si la compañía y cualquiera de las codeudoras hubiese sido demandada, lo cual a solo juicio del Banco, pudiese afectar significativamente la situación financiera del deudor.

NOTA J.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre de 1999, corresponde a los anticipos recibidos de clientes por la compra de suites del proyecto inmobiliario, los cuales se encuentran amparados en promesas de compra - venta.

Clientes:

Buehs Bernardo	S/.	2.533.629.000
Yolanda Zambrano		84.000.000
	S/.	<u>2.617.629.000</u>

NOTA K.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre de 1999 en las cuentas de pasivos acumulados:

	<u>PROVISIONES</u>	<u>PAGOS Y/O UTILIZACIONES</u>	<u>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999</u>
Impuestos fiscales	94.033.256	-0-	94.033.256
Intereses por pagar	1.679.900.143	(1.557.287.862)	122.612.281
	<u>1.773.933.399</u>	<u>(1.557.287.862)</u>	<u>216.645.537</u>

NOTA L.- 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 \$ 384,087. 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 M.- POSICION MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 1999, la posición en moneda extranjera consistía en:

ACTIVOS	<u>DOLARES</u>	<u>SUCRES</u>
Caja y Bancos	24,546	515.457.180
Cuentas por cobrar	167,536	3.518.268.249
	<u>192,082</u>	<u>4.033.725.429</u>
PASIVOS		
Cuentas por pagar	123,329	2.589.917.628
Porción corriente deuda largo plazo	236,670	4.970.074.200
Anticipos a clientes	124,649	2.617.629.000
Pasivos acumulados	5,839	122.612.290
Cuentas por pagar accionistas	384,087	8.065.827.000
Deuda a largo plazo	711,334	14.938.002.450
	<u>(1,585,908)</u>	<u>(33.304.062.568)</u>
POSICION NETA	<u>(1,393,826)</u>	<u>(29.270.337.139)</u>

NOTA N.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de preparación de estos estados financieros (10 de febrero 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.