

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: cimonos@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 del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo 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 del 2000, mostrando 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.

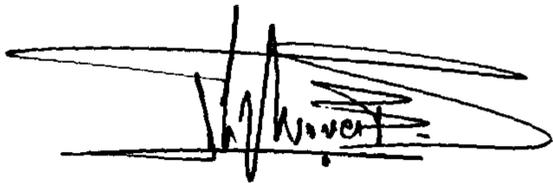
**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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: climones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. El país ha vivido una crisis generalizada del sistema bancario y financiero, incrementos de precios en el mercado interno y altas tasas de devaluación del sucre frente al dólar de los Estados Unidos de América. Estos factores han generado una marcada recesión económica y un alto incremento de las tasas de desempleo. En marzo 13 del 2000, el Congreso Nacional aprobó el proceso de dolarización de la economía, que establece como moneda del país el dólar de los Estados Unidos de América y fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar de S/. 25.000, con lo que se espera un mayor control de la estabilidad monetaria y fortalecimiento del sistema financiero, que originen una recuperación global de la actividad económica del país. No es posible aún establecer íntegramente los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias, si los hubiere sobre la posición económica y financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias de incertidumbre.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2000 de **SENACORSA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Plansec Ck. Ltda.
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227


Luis Proaño Sánchez
Licencia Profesional
RNC. 22280


Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

16 de Febrero del 2001

SENACORSA S.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	(Nota C)	6,468.27
Inventarios	(Nota D)	1,160,885.87
Cuentas por cobrar	(Nota E)	13,469.95
Pagos anticipados		21,433.77

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 1,202,257.86

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Muebles y enseres y Equipos de oficina		5,043.93
Menos - Depreciación acumulada		(1,706.14)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota F) 3,337.79

GASTOS DE PREOPERACION (Nota G) 2,709.67

TOTAL 1,208,305.32

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	(Nota H)	202,024.23
Pasivos acumulados	(Nota I)	318.55
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>202,342.78</u>

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	(Nota J)	593,549.04
--------------------------------------	----------	------------

TOTAL PASIVOS		<u>795,891.82</u>
----------------------	--	-------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	200.00
Aportes futuro aumento de capital	200.00
Capital adicional	409,426.90
Superávit acumulado	2,586.60

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>412,413.50</u>
--	-------------------

TOTAL	<u><u>1,208,305.32</u></u>
--------------	----------------------------

Ver notas a los estados financieros

SENACORSA S. A

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

INGRESOS		717,368.00
COSTO DE VENTA		<u>(207,228.62)</u>
Utilidad Bruta		510,139.38
GASTOS OPERACIONALES:		
Administración	57,140.54	
Ventas	70,210.01	<u>(127,350.55)</u>
Utilidad en operaciones		382,788.83
OTROS (EGRESOS) INGRESOS:		
Pérdida en cambio	(714,352.48)	
Utilidad en cambio	31,427.79	
Otros (egresos) ingresos, neto	20,143.27	
Resultado por exposición a la inflación	282,579.19	<u>(380,202.23)</u>
Utilidad del Ejercicio		<u><u>2,586.60</u></u>

Ver notas a los estados financieros

SENACORSA S.A

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Aporte Futuro de Capital	Capital Adicional	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Superávit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1999	200.00	200.00	-	423,651.40	-	-	424,051.40
Ajuste de años anteriores	-	-	-	434.08	-	-	434.08
Transacciones del año:							
Ajuste por Aplicación de NEC 17:							
* Inventarios	-	-	-	-	(51,229.88)	-	(51,229.88)
* Pagos anticipados	-	-	-	-	9,370.13	-	9,370.13
* Propiedades y equipos	-	-	-	-	1,337.64	-	1,337.64
* Gastos de preoperación	-	-	-	-	(12,806.41)	-	(12,806.41)
* Patrimonio de los accionistas	-	-	-	155,126.39	(116,456.45)	-	38,669.94
Transferencia de la Reexpresión Monetaria	-	-	(169,784.97)	-	169,784.97	-	-
Transferencia de Reserva por Revaloriz. Patrim.	-	-	579,211.87	(579,211.87)	-	-	-
Utilidad Neta del ejercicio	-	-	-	-	-	2,586.60	2,586.60
Saldos al 31 de diciembre del 2000	200.00	200.00	409,426.90	-	-	2,586.60	412,413.50

Ver notas a los estados financieros

SENACORSA S.A

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en dólares)

Flujo de Efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	744,481.20
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(20,441.86)
	<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	724,039.34

Flujo de Efectivo por las actividades de financiamiento:

Cancelaciones de obligaciones bancarias	(948,003.73)
Préstamos de Accionistas	209,462.00
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(738,541.73)
	<hr/>
Disminución neta en efectivo	(14,502.39)
	<hr/>
Más - efectivo al inicio del periodo	20,970.66
	<hr/>
Efectivo al final del periodo	<u>6,468.27</u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION.**

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 2,586.60

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Amortizaciones	1,790.37
Depreciaciones	449.39
Pérdida por diferencial cambiario	682,924.69
Costo de ventas	207,228.62
Resultado por exposición a la inflación	(282,579.19)
	<u>609,813.88</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Disminución en cuentas por cobrar	151,762.26
Aumento en pagos anticipados	(780.02)
Disminución en cuentas por pagar	(30,061.92)
Disminución en pasivos acumulados	(9,281.46)
	<u>111,638.86</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION** 724,039.34

Ver notas a los estados financieros

SENACORSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

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.

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 de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías. A partir del 1 de abril del 2000, los registros contables son llevados en Dólares de los E.U.A.

Los activos y pasivos monetarios como: caja y bancos, cuentas por cobrar y por pagar, pasivos acumulados, y cuentas por pagar accionistas; directamente se convirtieron en dólares utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00.

En el caso de los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, como: inventarios, pagos anticipados, propiedades y equipos, gastos de preoperación, y patrimonio de los accionistas, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron corregidos aplicando al valor del activo y pasivo no monetario y patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, corregidos en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados aplicando el índice especial de corrección de brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen (en caso de ser posterior) y el 31 de marzo del 2000.

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00.

La ganancia o pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación REI. La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 fue registrada directamente en el patrimonio.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000, y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

La compañía efectuó un ajuste no contable a los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 para convertirlos de Sucres a Dólares de los E.U.A. utilizando los procedimientos de la NEC No. 17 (Nota 2), con el propósito de cumplir con la elaboración del estado de evolución del patrimonio y del estado de flujo de efectivo.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo más los efectos de aplicar el esquema de dolarización (NEC-17) 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 dolarización de las propiedades y equipos en sus aspectos significativos.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más el efecto de la dolarización, 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

GASTOS DE PREOPERACIÓN.- Representa los gastos generados por la compañía en la fase de preoperación. Los gastos de preoperación se están amortizando en 3 años de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2000, la cuenta caja y bancos consistía en:

Bancos:	
Pichincha C.A.	US\$ <u>6,468.27</u>

NOTA D.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2000 los inventarios consistían en:

Terrenos	US\$ 27,223.32
Edificios	1,133,662.55
	US\$ <u>1,160,885.87</u>

Estos inventarios son vendidos bajo la modalidad de propiedad horizontal.

NOTA E.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas por cobrar consistían en:

Compañías relacionadas	US\$ 237.62
Crédito fiscal – IVA	11,178.17
Otros	2,054.16
	US\$ <u>13,469.95</u>

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 2000, se detalla a continuación:

		<u>Saldos al 1 de Enero del 2000</u>	<u>Adiciones Y Transferencias</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Aplicación NEC - 17</u>	<u>Saldos al 31 De Diciembre Del 2000</u>
ACTIVOS:						
Terrenos	US\$	29,497.58	(29,497.58)	-0-	-0-	-0-
Muebles y enseres y Equipos de oficina		<u>2,567.77</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>2,476.16</u>	<u>5,043.93</u>
		32,065.35	(29,497.58)	-0-	2,476.16	5,043.93
Menos depreciación acumulada		<u>(504.32)</u>	<u>(315.75)</u>	<u>(133.64)</u>	<u>(752.43)</u>	<u>(1,706.14)</u>
Total propiedades y equipos	US\$	<u><u>31,561.03</u></u>	<u><u>(29,813.33)</u></u>	<u><u>(133.64)</u></u>	<u><u>1,723.73</u></u>	<u><u>3,337.79</u></u>

El valor de terrenos fue transferido a los Inventarios, el 1 de enero del 2000.

NOTA G.- GASTOS DE PREOPERACION

Al 31 de diciembre del 2000, los gastos de preoperación consistían en:

Gastos preoperacionales	US\$	5,285.65
Menos - amortización acumulada		<u>(2,575.98)</u>
	US\$	<u><u>2,709.67</u></u>

NOTA H.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2000, la cuenta por pagar consistía en:

Cartuja S.A.	US\$	133,714.11
Mantaoro Hotelera Manta S.A.		67,334.12
Otras		<u>976.00</u>
	US\$	<u><u>202,024.23</u></u>

Las deudas con Cartuja S.A. y Mantaoro Hotelera Manta S.A, no devengan ningún tipo de interés a cargo de la Compañía.

NOTA I.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2000 en las cuentas de pasivos acumulados:

		<u>PROVISIONES</u>	<u>PAGOS Y/O UTILIZACIONES</u>	<u>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000</u>
Impuestos fiscales	US\$	35,737.91	(35,644.22)	93.69
Agua, Luz, Teléfono		17,530.46	(17,305.60)	224.86
	US\$	<u>53,268.37</u>	<u>(52,949.82)</u>	<u>318.55</u>

NOTA J.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Corresponden a entregas realizadas por la accionista WORDL MANAGEMENT INVESTMENT (WMI) S.A., para el financiamiento de la construcción y equipamiento del proyecto inmobiliario. Esta deuda no devenga ningún tipo de interés a cargo de la compañía, y no tiene fecha específica de vencimiento.

NOTA K.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de preparación de estos estados financieros (16 de febrero del 2001) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.