

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
LORMA S.A.
Guayaquil - Ecuador

Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de LORMA S.A., al 31 de Diciembre de 1999, y de los estados conexos de resultados, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una certeza razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores significativos. Una auditoría incluye el examen, en base de pruebas selectivas de la evidencia que respalda 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 en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de LORMA S.A. al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Como se describe mas ampliamente en la nota 9, la situación financiera de la compañía se ha visto afectada seriamente por la crisis económica y financiera a nivel país (ver nota 1), ha incurrido en una perdida significativa del periodo y tiene una deficiencia de capital de trabajo. Además, la compañía ha incumplido con el pago de ciertos documentos por pagar a bancos. Los planes de la gerencia en relación a este asunto también se describen en la nota 9. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pueda resultar del surgimiento de una incertidumbre por los efectos de la situación financiera que atraviesa la empresa.


CIPRO - CONSULTORIA INTEGRAL PROFESIONAL C. LTDA.
SC - RNAE - 2-329


C.P.A. José Miñan Castro
Reg. 1.556

Abril 30, del 2.000

LORMA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999

ACTIVOS

	<u>Sucres</u> <u>En miles</u>
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y Bancos	19.063
Cuentas por cobrar (Nota 2)	6.812.908
Inventarios (Nota 3)	13.374.066
Pagos anticipados	29.946
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>20.235.983</u>
ACTIVO FIJO (Nota 4)	22.233.662
OTROS ACTIVOS (Nota 5)	37.461.145
TOTAL ACTIVO	<u>79.930.790</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:	
Sobregiros bancarios	68.530
Documentos por pagar (Nota 6)	14.356.708
Cuentas por pagar (Nota 7)	571.615
Pasivos acumulados (Nota 8)	14.510.158
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>29.507.011</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)	<u>47.121.205</u>
TOTAL PASIVO	<u>76.628.216</u>
PATRIMONIO	
Capital social (Nota 10)	2.000.000
Aportes para futuro aumento de capital	1.956.076
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 11)	7.776.800
Resultados del ejercicio	-8.430.302
TOTAL PATRIMONIO	<u>3.302.574</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>79.930.790</u>

Ver notas a los estados financieros

LORMA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999

	Suces En miles
INGRESOS:	
Venta de Membresias	4.048.573
Servicios de bar y comedor	453.786
Cuotas sociales	361.386
TOTAL	<u>4.863.745</u>
EGRESOS:	
Costos por venta de alimentos y bebidas	233.325
Gastos del personal	1.150.912
Gastos de administración	258.966
Gastos administración del club	365.160
Gastos generales del club	622.223
Gastos de ventas	226.636
TOTAL	<u>2.857.222</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	<u>2.006.523</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS) NETOS	
Intereses pagados	3.626.913
Comisiones pagadas	5.973
Intereses ganados	-1.470
Diferencia en cambio – neta	6.823.739
Varios	-1.988
Eventos	-6.971
	<u>10.446.196</u>
PERDIDA NETA (ver nota 14)	<u>-8.439.673</u>

Ver notas a los estados financieros

LORMA S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999

	Capital Social	Aporte p. Futuro aumento	Reserva por Revalorizac. Del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados
Enero 1 de 1.999	2.000.000	1.956.076	277.950	-	6.125
Efectos de Corrección monetaria			2.244.033	5.254.817	3.246
Resultado del ejercicio					-8.439.673
Traslado saldo acreedor de Reexpresión monetaria			5.254.817	-5254.817	
Diciembre 31 de 1.999	2.000.000	1.956.076	7.776.800	-	-8.430.302

Ver notas a los estados financieros

LORMA S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DE 1.999

	Sucres En miles
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido de clientes	1.315.172
Intereses ganados y otros	10.429
Intereses pagados	-521.280
Efectivo pagado a proveedores	-5.019.808
Otros	-252.422
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>-4.467.909</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Compra de activo fijo	<u>-139.968</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Obligaciones por pagar – neto	46.948.406
Obligaciones por pagar – diferencia en cambio neto	-42.349.567
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>4.598.839</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO	<u>-9.038</u>
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>28.101</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>19.063</u>
 Pérdida neta	 (8.439.673)
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Depreciación	173.468
Amortización	4.611
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS NETOS:	
Cuentas por cobrar	-1.546.295
Inventarios	-4.040.759
Gastos anticipados	-29.946
Cuentas por pagar	-1.920
Otros activos	-3.172.396
Pasivos acumulados	12.585.001
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-4.467.909</u>

Ver notas a los estados financieros

NOTA 1 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVA

La compañía esta constituida en Guayaquil, República del Ecuador desde el 9 de febrero de 1.995, su actividad principal es la de construcción y administración del Punta Centinela Yacht Club y la construcción de la urbanización del mismo nombre.

Entorno Económico

El entorno económico del Ecuador durante el año 1.999, se vio afectada por la paralización del aparato productivo causado por factores como el cierre de créditos y la desconfianza del mercado financiero internacional y por ende local ocasionada por la quiebra de bancos, disminución de los precios de exportación del petróleo y el banano, disminución de exportaciones del camarón principalmente por paralización de producción por efectos de contaminación. Adicionalmente, la tasa de cambio de la moneda del Ecuador, el Sucre frente al Dólar de E.U.A. presenta una devaluación por aproximadamente del 189 % (S/. 6.872 al inicio S/. 19.800 al cierre). Las Autoridades económicas del Ecuador no han definido con claridad un plan económico a aplicar, no se ha logrado un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, condiciones necesarias para evitar un mayor deterioro en la calificación de riesgo del país, renegociar la deuda externa vencida y acceder a líneas de crédito de organismos multilaterales que permita la reactivación económica del país. Sin embargo, cualesquiera que sea la decisión de las autoridades económicas del Ecuador para mejorar la economía en el tiempo, la reducción de la volatilidad de las variables económicas no será inmediata.

A la fecha de este informe, resulta difícil estimar los efectos de estos factores sobre la evolución de la economía nacional y sus consecuencias futuras sobre la situación financiera de la compañía. Los estados financieros adjuntos reflejan la evaluación de la administración, a la fecha de los estados financieros, del impacto de esta situación económica sobre la posición financiera de la Compañía de acuerdo con las normas de contabilidad y de reporte establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. Los resultados podrían diferir de la actual evaluación de la administración y debido a la situación de incertidumbre de la economía ecuatoriana tales diferencias podrían ser materiales.

Base de presentación.

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus Estados Financieros de acuerdo con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, entidad encargada de su control y vigilancia. Las principales diferencias entre estas normas y los principios de contabilidad generalmente aceptados y normas internacionales de contabilidad se describen a continuación.

- Las normas de corrección monetaria contenidas en el reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno así como las instrucciones que al respecto a emitido la Superintendencia de Compañías requieren únicamente la reexpresión de las partidas no monetarias del balance general y que el efecto neto de la reexpresión se registre en el patrimonio de los accionistas.

Las normas de corrección monetaria de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la reexpresión de todos los Estados Financieros y que la utilidad o pérdida por exposición a la inflación se lleve a los resultados del periodo en el cual cambia el nivel general de precios.

- La diferencia en cambio neta (pérdida) resultante de la actualización de las cuentas en moneda extranjera a las tasas de cambio vigente, se difieren para ser amortizadas en cinco años a partir

del año 2000. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que las diferencias en cambio que se originan en la actualización de cuentas en moneda extranjera deben registrarse en resultados en el periodo en que se presentan.

Inventarios

Los inventarios están registrados al costo, el que no excede el valor de mercado. El costo de los inventarios de alimentos y bebidas se determina por el método del costo promedio. El costo de los activos en construcción para la venta incluye los desembolsos en la adquisición de los terrenos y aquellos incurridos para llevarlos a su actual condición.

Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos están registrado al costo corregido monetariamente basándose en la variación porcentual del índice general nacional de precios al consumidor; y son depreciados utilizando el método de línea recta, en base a los años de vida útil establecidos en las disposiciones tributarias.

Los desembolsos por reparación y mantenimientos efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado en los activos fijos es reconocido como un gasto cuando se incurren. Las tasa de depreciación utilizadas son las siguientes:

Implementos y Equipos de comedor del club	20%
Muebles, enseres y equipos de oficina	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computo	20%

Transacciones en Moneda Extranjera

Los estados financieros y los valores de las notas correspondientes a los mismos se presentan en sucres (S/.), la unidad monetaria de la República del Ecuador.

Los activos y Pasivos en moneda extranjera se expresan en sucres a la tasa del mercado libre de cambios. La utilidad o pérdida en cambio resultante del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas de cambio vigentes, se reconocen como un ingreso o gasto en el periodo en el cual varían las tasas de cambio que los originan. En 1.999 la compañía cargo al costo de construcción de la Urbanización S/. 2.474.millones provenientes de la diferencia en cambio del ajuste a las obligaciones en moneda extranjera contratadas (En 1.998 capitalizo diferencia en cambio hasta octubre 31 de 1.998 para la construcción del Club y la Urbanización por S/. 5.048.889 y S/.1.428.451 respectivamente).

La tasa de cambio de cierre utilizada por la Compañía al 31 de diciembre de 1.999 fue de S/.19.800 (S/. 6.900 en 1.998) por US\$ 1 dólar.

Costos Financieros

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos. En 1.999 la compañía procedió a capitalizar intereses por S/. 3.221. millones, generados por obligaciones contratadas con instituciones financieras para la construcción de la urbanización (en 1.998 hasta octubre 31 capitalizo S/. 2.294.655 y S/. 383.699 en construcción de las instalaciones del Club y la urbanización respectivamente).

Uso de Estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador requiere que la administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros. Los resultados actuales podrían diferir de aquellas estimaciones.

Corrección Monetaria

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. A través de varias resoluciones ha instruido a las compañías sujetas a su control sobre la aplicación obligatoria del sistema de corrección monetaria con sujeción a las disposiciones contenidas en los respectivos reglamentos a la Ley de Régimen Tributario Interno.

De acuerdo a las disposiciones antes referidas, al cierre de cada ejercicio anual, se reexpresan los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas; el monto neto del ajuste se refleja en una cuenta denominada reexpresión monetaria la que no está sujeta a reexpresión. La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre el índice general nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, excepto por los inventarios de productos terminados que a opción de las compañías pueden reexpresarse en base al precio promedio de venta del mes de diciembre menos el margen de utilidad bruta.

Un resumen del efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria por el año que terminó el 31 de diciembre de 1.999 es el siguiente:

	Suces en miles
Instalaciones y obras Club Punta Centinela	7.013.112
Instalaciones, muebles y equipos, neto	481.653
Activos diferidos, neto	7.331
Capital en acciones	-1.060.000
Reservas (aportes p. Futura capitalización)	-1.036.720
Reserva por revalorización	-147.313
Resultados acumulados	-3.246
Crédito a Reexpresión monetaria	<u>-5.254.817</u>

El sistema de corrección monetaria aplicado por disposición de la Superintendencia de Compañías no contempla la reexpresión del estado de resultados y del estado de flujos de efectivo, los que se presentan a suces históricos, excepto por la depreciación y amortización de los activos sujetos a reexpresión.

Los cambios en el nivel general de precios pueden tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos periodos y en el resultado neto del año. El índice general nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional Estadísticas y Censos y la variación porcentual anual al 31 de diciembre de los últimos 5 años son como sigue:

Año que terminó 31 de diciembre	Indice Anual	Porcentaje de Variación anual
1.995	118.7	22.8
1.996	149.0	25.5
1.997	194.7	30.7
1.998	279.2	43.4
1.999	427.2	53

De acuerdo a disposiciones legales vigentes, la reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse a los accionistas pero puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 98-17 "Ley de Reordenamiento en Materia Económica, en el Area Tributaria – Financiera " a partir de 1.999 el sistema de corrección monetaria deberá ser integral. Además en cumplimiento a lo establecido en dicha ley, al 31 de diciembre de 1.998 la Compañía transfirió la totalidad del saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

NOTA 2 – CUENTAS POR COBRAR

	Suces en miles
Cientes – membresia (A)	6.744.355
Cientes del Club – consumos	59.635
Empleados	8.918
TOTAL	6.812.908

A. Las membresias están representadas por títulos de membresia, y son entregados al cliente al momento que cancele toda la obligación.

NOTA 3 – INVENTARIOS

	Saldo al 12-31-98	Adiciones	Retiros	Saldo al 12/31/99
	Miles de suces			
Urbanización en Proceso: (B)				
Terreno lotizado	2.074.937	54.768	-607.110	1.522.595
Terreno con infraestructura	478.801	-	-	478.801
Construcción en proceso	6.122.521	5.807.740	-781.125	11.149.136
Total movimiento de construcción	8.676.259	5.862.508	-1.388.235	13.150.532
Alimentos y bebidas para venta en el club				223.534
TOTAL				13.374.066

B. Las obras en proceso de la Urbanización, están registradas al costo acumulado de construcción, más la parte proporcional de los costos capitalizados según lo indicado en la nota # 1 de propiedades y equipos. El grado de avance de estas obras se indican en la nota # 9 de deuda a largo plazo.

Las adiciones de la Urbanización corresponden, principalmente a la capitalización de S/. 3.220 millones y S/. 2.474 millones de carga financiera y diferencial cambiario respectivamente, tal como se indica en la nota # 1. Los retiros son por ventas de lotes a las compañía Dulme S.A., y entrega en dación a Tecfinsa S.A.

NOTA 4 – ACTIVOS FIJOS

El movimiento de los activos fijos fue el siguiente:

	Saldos al 01-01-99	Adiciones (Suces	Transferencia Y/o Ventas En miles)	Saldos al 12-31-99
COSTO :				
Edificación e Instalación de Club Punta Centinela:	-	-	-	-
Terreno	447.309	-	-	447.309
Club	9.541.841	-	-	9.541.841
Exteriores	3.681.463	53.921	-	3.735.384
Construcción en curso	19.350	39.310	-	58.660
Muebles y equipos club	789.310	-	-	789.310
Muebles y Enseres	91.988	-	-	91.988
Herramientas	1.374	-	-	1.374
Instalaciones	17.482	-	-	17.482
Explotación de Cantera	-	46.737	-	46.737
Sub – total	14.590.117	139.968	-	14.730.085
(-)Depreciación acumulada	107.211	125.243	-	232.454
Total Costo	14.482.906	14.725	-	14.497.631
CORRECCION MONETARIA:				
Edificación e Instalación de Club Punta Centinela:	-	-	-	-
Terreno	-	4.763	-	4.763
Club	-	5.057.175	-	5.057.175
Exteriores	-	1.951.175	-	1.951.175
Construcción en curso:				
Muebles y Enseres	13.023	23.415	-	36.438
Muebles y equipo del Club	313.024	616.380	-	929.404
Herramientas	618	1.056	-	1.674
Instalaciones	7.867	13.435	-	21.302
Sub – total	334.532	7.667.399	-	8.001.931
(-)Depreciación acumulada	45.041	220.859	-	265.900
Total Corrección Monetaria	289.491	7.446.540	-	7.736.031
TOTAL ACTIVO FIJO	14.772.397			22.233.662

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS

	Suces En miles
Gastos de constitución	35.273
Amortización acumulada	-14.109
	21.164
Cuentas por Cobrar Largo Plazo:	
Lefani S.A.	212.018
Dilfe S.A.	5.599.674
Ganfoni S.A.	152.156
Dulme S.A.	530.215
	6.494.063
Depósito en Garantía	11.663
Diferencia en cambio diferida	30.934.255
	37.461.145

(C)

(C) Por disposición de La Superintendencia de Compañías, la diferencia en cambio diferida se amortiza en cinco años, a partir del 2.000.

NOTA 6 – DOCUMENTOS POR PAGAR

	Suces En miles
OBLIGACIONES CON BANCOS Y FINANCIERAS:	
Banco Unión, US\$ 191.500 vence jul. 29 de 1.999, al 21 % de interés	3.791.700
Vencimientos corrientes US\$ 202.800	4.015.440
	<u>7.807.140</u>
Financiera Hemisferio, US\$ 25.000 vence mar. 16 de 1.999, al 20% de interés.	495.000
Financiera Hemisferio, US\$ 50.000 vence mar. 16 de 1.999, al 20% de interés	990.000
Financiera Hemisferio, US\$150.000 vence mar. 16 de 1.999, al 20% den interés	2.970.000
Vencimientos corrientes US\$ 59.069.08	1.169.568
	<u>5.624.568</u>
Banco Bolivariano, con vencimientos en el 2000, al 55% de interés	925.000
TOTAL	<u><u>14.356.708</u></u>

NOTA 7 – CUENTAS POR PAGAR

	Suces En miles
PROVEEDORES:	
Decoratta	96.960
Johnny Sánchez	49.282
Eduardo Sánchez	14.200
	<u>160.442</u>
IMPUESTOS POR PAGAR :	
Retenciones en la fuente	45.587
I.V.A.	1.673
Contribución a Superintendencia de Compañías	25.700
I. Municipalidad de Guayaquil	6.300
Impuesto a la Renta /98	2.042
Impuesto al Patrimonio	53.090
	<u>134.393</u>
COMPAÑÍAS RELACIONADAS:	
Empacadora Martucci S.A.	198.482
Radio Patín S.A.	41.273
	<u>239.755</u>
Otras:	
Sueldos por pagar	32.463
Aportes al IESS	3.120
Participación de trabajadores	1.442
	<u>37.025</u>
TOTAL	<u><u>571.615</u></u>

NOTA 8 – PASIVOS ACUMULADOS

	Suces en miles
Beneficios Sociales	19.969
Intereses por pagar	14.490.188
TOTAL	<u><u>14.510.158</u></u>

NOTA 9 – PASIVO A LARGO PLAZO

	<u>Sucres en miles</u>
Financiera Hemisferio:	
• Operación US\$ 182.487.93, otorgado en enero de 1.998 con 4 semestres de gracia, capital pagadero en 10 vencimientos semestrales a partir de junio del año 2.000 hasta diciembre del 2.004, al 13.83% de interés anual	3.613.260
• Operación US\$ 205.525, otorgada en agosto de 1.998 con 4 semestres de gracia, capital pagadero en 10 vencimientos semestrales a partir de febrero del 2.001 hasta julio del 2.005, al 15.27% de interés anual.	4.069.395
• Operación US\$ 225.715, otorgada en marzo de 1.998 con semestres de gracia, capital pagadero en 10 vencimientos semestrales a partir de septiembre del 2.000 hasta febrero del 2.005, al 15.80 de interés anual.	4.469.158
	<u>12.151.813</u>
• (-) Vencimientos Corrientes (ver nota 6)	1.169.568
	<u>10.982.245</u>
Banco Unión:	
• Operación US\$ 2.028.000, otorgado en abril de 1.998 con 4 semestres de gracia, capital pagadero en 10 vencimientos semestrales a partir de octubre del año 2.000 hasta marzo del 2.005, al 16.35% de interés anual.	40.154.400
• (-) Vencimientos Corrientes (ver nota 6)	4.015.440
	<u>36.138.960</u>
TOTAL	<u>47.121.205</u>

En el ejercicio de 1.999, la compañía ha obtenido una pérdida significativa en sus operaciones y presenta una insuficiencia de capital de trabajo. Razón por la cual ha incumplido con el pago de ciertos documentos por pagar a bancos. A este respecto la administración ha iniciado la reestructuración de los pasivos, acogiéndose a disposiciones emitidas en la Ley para la Transformación Económica del Ecuador de enero 10 del 2000, mediante el cual se decreta la reprogramación obligatoria para el sistema financiero de las obligaciones otorgadas. Otro de los planes de la administración es entrar a una etapa de mercadeo y paralelamente en un proceso de promoción y venta de sus principales productos, como son ventas de membresías y terrenos urbanizados. Es decisión de la administración que las obras finales se realicen con recursos propios.

Garantías otorgadas Financiera Hemisferio:

- Hipoteca abierta sobre lotes # 59 y 62 ubicados en Punta Centinela, parroquia Santa Elena. A la fecha de nuestro informe se encuentra en trámite la negociación de dación en pago de los lotes en garantías.

Garantías otorgadas a Banco Unión:

- Hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar anticresis, del solar # 2 manzana 34 del solar el mansito balneario Punta Blanca – cantón Santa Elena con 450m2.
- Hipoteca abierta sobre 37.275 m2, lotes # 52, 54, 55, 56, 58, 60, 63 en el sector Punta Centinela parroquia Santa Elena, cantón Santa Elena, prov. del Guayas.
- Garantía solidaria del Ab. Carlos Aguirre Navarrete.

Avances de Obras:

Con fecha abril 17 de 1.999, existe el avalúo del proyecto realizado por Banco Unión en el que se presenta el siguiente avance de obras:

- Estado de las edificaciones y obras de la casa club y sus exteriores:
Están totalmente terminadas. Las instalaciones del club y zonas exteriores del mismo están en operación.

- Urbanización

Movimiento de tierras 90%, faltando por rellenar las manzanas.

Sistema de agua potable 100%, la tubería está tendida.

Sistema de aguas lluvias 100%, la tubería está tendida y empotrada, las cajas terminadas.

Adoquinamiento de vías un 90 % de avance. El pavimento del club se lo considera aparte.

Aceras en 0% y bordillos en un 100%.

Sistema eléctrico en un 80%. La tubería está tendida, los transformadores están en obras.

Zona de recreación, se han construido dos canchas de tenis y una de fútbol. Se relleno con arena de la playa y los parasoles son de bijao.

NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1.999, esta representado por 2.000.000 acciones ordinarias de S/. 1.000 de valor nominal unitario.

Según comunicación enviada a la Superintendencia de Compañías en Junio 25 de 1.999, el 24 de junio de 1.999 el Ab. Carlos Aguirre Navarrete y el Ab. Jaime Aguirre Navarrete transfirieron 749.250 y 1.000.750 acciones, respectivamente, en favor de la compañía Inversiones Otelo, de nacionalidad Panameña.

La nueva conformación del paquete accionario de la compañía se compone: Ab. Carlos Aguirre con el 12.5% e Inversiones Otelo con el 87.5% .

NOTA 11 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

NOTA 12 - RESERVA PARA REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Representa el ajuste a las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas, reexpresión monetaria deudora o capitalizarse. (ver nota 1 – reexpresión monetaria).

NOTA 13 - REEXPRESION MONETARIA

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo de esta cuenta no esta sujeto a reexpresión. (Ver nota 1 – reexpresión monetaria).

NOTA 14 – IMPUESTO A LA RENTA

La Ley 98 – 17 o Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributaria – Financiera publicada en el Registro Oficial 78 – S, del 1 de diciembre de 1.998; suspendió de manera temporal la obligación de declarar y pagar el Impuesto a la Renta a partir de enero 1 de 1.999, y creo el impuesto a la Circulación de Capitales. Posteriormente fue expedida la Ley de Reformas de las Finanzas Públicas, que restituyó a partir del 1 de mayo de 1.999, la obligación de declarar y pagar el

impuesto a la Renta. Además, esta misma Ley para reformas de las Finanzas Públicas, dispuso que el impuesto a la Circulación de Capitales tenga vigencia hasta el 31 de diciembre de 1.999, y posteriormente a través de una reforma de la Ley de Racionalización Tributaria, se le da la característica de permanente.

Por Disposición de la Dirección General de Rentas: el año 1.999 fue dividido en dos ejercicios impositivos, el primer ejercicio impositivo del 1 de enero al 30 de abril de 1.999, deberán ser remitidas las declaraciones al Servicio de Rentas Internas hasta el 29 de Febrero del año 2000; y, el segundo ejercicio del 1 de mayo al 31 de diciembre de 1.999. El gasto por impuesto a la renta se registra como una deducción de las utilidades disponibles. Hasta diciembre 31 de 1.999, debe provisionarse el 15% de las utilidades del periodo, (el 25% en 1.998).

CONCILIACION DE LOS RESULTADOS:

	Ene. A Abr.	May. A Dic.	Acumulado
Ingresos	1.349.721	3.514.025	4.863.746
Costos y Gastos	8.812.056	4.491.362	13.303.418
Utilidad (Pérdida)	-7.462.335	-977.337	-8.439.672
15% Participación de Trabajadores:			
(+) 1% Impto. Circulación de Capitales Ene. A Dic.			91.878.
Utilidad base para el calculo de 15% de Participación			-8.347.794
Impuesto a la Renta Causado			-

NOTA 15. – PARTICIPACION DE EMPLEADOS SOBRE UTILIDADES

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Para 1.999 por disposiciones legales se suma el impuesto a la circulación de capitales para el calculo del beneficio (ver nota 14). Debido a la cuantía de la perdida La compañía no cubre la base imponible, por lo tanto no debe pagar este beneficio.

NOTA 16 – POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

Un resumen de los activos y pasivos en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, o su equivalente para otras monedas extranjeras es el siguiente:

	US\$ dólares
Activos:	
Bancos	334
Cuentas por cobrar clientes	340.624
Otros activos – Deposito en garantía	3.000
	<u>343.958</u>
Pasivos:	
Obligaciones bancarias	628.369
Intereses por pagar	731.828
Deuda a Largo plazo	2.379.659
	<u>3.739.856</u>
Posición neta negativa en moneda extranjera	<u>3.395.898</u>

NOTA 17. – EVENTOS POSTERIORES

De conformidad con la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas, Ley #99-24 publicada en el Registro Oficial # 181 del 30 de abril de 1.999, se deben tomar en consideración los siguientes aspectos tributarios:

Para el ejercicio impositivo del año 2000 se incrementa la tarifa de Impuesto a la Renta que deben pagar las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país, al 25%

Se restituye el anticipo de Impuesto a la Renta para las sociedades con un 50% sobre la diferencia del impuesto a la renta causado en el ejercicio anterior una vez restadas las retenciones en la fuente que le hubieren sido efectuadas en el mismo ejercicio. Para el ejercicio impositivo del año 2000 el porcentaje para calcular el anticipo será del 35%.

A partir del 1 de enero del año 2000, se restaura el sistema de retención en la fuente, con el cual se obliga a toda persona jurídica pública o privada, sociedades y personas naturales que paguen o acrediten en cuenta de ingresos gravados para quién los reciba deben actuar como agentes de retención.

En enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la adopción del esquema de la dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/25.000 por US\$ 1 dólar. Adicionalmente, se emite la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador. La disposición transitoria séptima de esta Ley establece que las sociedades y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América.

En el capítulo II de la misma Ley se incorpora el Desagio, mediante el cual se reajustan automáticamente las tasas de interés en sucres o en dólares, por una sola vez a partir del 11 de enero del 2000.

Se decreta la reprogramación de pasivos que mantengan con el Sistema Financiero Nacional.

Se incluyen reformas al Código del Trabajo: contratos por horas, sistema de remuneración unificada, y se mantiene el salario mínimo vital en S/. 100.000 para fines referenciales.
