



MONTESOL C.A.

CHILE Y 10 DE AGOSTO esq.
TELEFONO: 323335
TELEFAX: (4) 325454
P.O.BOX: 09-01-4510
GUAYAQUIL
ECUADOR

RECEIVED

270 ABR 11 PM 4:31

RECIBIDO

11 de abril de 2000

Dire. CAI
Superiintendente
09/04/00
Rto. Ayala
09-0416

Señor Economista
JACINTO MENDOZA RODRIGUEZ
INTENDENTE DE CONTROL E INTERVENCION
OFICINA DE GUAYAQUIL
Ciudad.-

De mis consideraciones:

De acuerdo a lo solicitado en nuestra comunicación del 14 de marzo del presente, me permito adjuntar el informe auditado de nuestros estados financieros al 31 de diciembre de 1998, para su información.

Quedo de usted.

Atentamente,

EMILIO BRUZZONE LEONE
PRESIDENTE EJECUTIVO

2984
Ex 7 72525

I. C. I. G.

FECHA INGRESO 13 ABR 2000
FECHA DESPACHO 13 ABR 2000
DESTINO 13 ABR 2000
FIRMA _____

RECIBIDO
Oficina de Control e Intervención
13 ABR 2000
Salvicio



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

*Recibido
2000/01/27*

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

INDICE:

1. Informe del Auditor Independiente.
2. Balance General.
3. Estado de Evolución del Patrimonio.
4. Notas a los Estados Financieros.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**

1. He auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**, al 31 de diciembre de 1998, y el correspondiente estado de evolución del patrimonio 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 estos estados financieros basados en mi auditoría.
2. Efectúe mi 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. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**, al 31 de diciembre de 1998, los resultados de su pre-operaciones, y la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Como se describe en la Nota B a los estados financieros, en 1998 la Compañía aplicó las disposiciones contenidas en el reglamento de

Corrección Monetaria y en consecuencia, cambió el método de valuación de: Propiedades y equipos, Inversión del Proyecto y Patrimonio de los accionistas.

5. A la fecha de este informe el complejo turístico se encuentra en etapa de estudios y promoción hasta lograr el financiamiento.
6. Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1998 de **INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

7

Guayaquil, 27 de marzo del 2000



C.P.A Daniel Martínez Pilay
SC-RNAE 330
Registro profesional # 23.251

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
BALANCE GENERAL
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(expresado en sucres)

ACTIVO

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja-Bancos	185.016.559
Cuentas Por Cobrar	2.153.079
Pagos Anticipados	<u>248.745</u>
	187.418.383
 INVERSION EN PUERTO REAL	 12.602.323.684
PROPIEDADES Y EQUIPOS	57.054.060
CARGOS DIFERIDOS	144.240.564
OTROS ACTIVOS	<u>6.724.624</u>
	<u><u>12.997.761.315</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por Pagar a Terceros	357.656.531
Accionistas	7.938.386.100
Pasivos Acumulados	<u>6.881.485</u>
	8.302.924.116

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado, en 30.000 acciones ordinarias y nominativas de mil sucres cada una.	30.000.000	
Aportes para futura capitalización	273.400.000	
Reserva por revalorización del patrimonio	<u>4.391.437.199</u>	<u>4.694.837.199</u>
		<u><u>12.997.761.315</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
 (expresado en sucres)

	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión Monetaria
	-----	-----	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre de 1997	30.000.000	-	21.438.413	1.959.244.909
Más (menos) transacciones durante el año:				
Aporte de accionistas		273.400.000		
Ajustes de años anteriores				(4.532.082)
Reexpresión monetaria:				
Inversión en Puerto Real				2.358.159.835
Propiedades y Equipos				11.990.915
Cargos Diferidos				45.135.209
Patrimonio			23.147.286	(23.147.286)
Transferencia de saldos			4.346.851.500	(4.346.851.500)
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>30.000.000</u>	<u>273.400.000</u>	<u>4.391.437.199</u>	<u>0</u>



Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA:

INMOBILIARIA MONTESOL S.A., se constituyó el 6 de Julio de 1995 en Ecuador, siendo su objetivo principal el dedicarse a promover empresas turísticas, así como la compra-venta y administración de las mismas, también se dedicará a todo negocio relacionado con la explotación de la industria turística.

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, Inversión del Proyecto 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 1998 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 1998, 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 1998 del 45% .
- 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>
Equipo de computación y Vehículo	5

INVERSION EN PUERTO REAL.- Al 31 de diciembre de 1998, la inversión representaba el costo de adquisición de terrenos y gastos de desarrollo incurridos en el proyecto residencial turístico denominado Puerto Real.

RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO.- En 1998 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.- El saldo acreedor de la cuenta patrimonial reexpresión monetaria, producto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, fue transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio al 31 de diciembre de 1998.

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 1998 del US dólar en el mercado libre era de S/. 6.835.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS:

Al 31 de diciembre de 1998, la cuenta caja y bancos consistía en:

Caja	
Chica	108.400
General	<u>59.594</u>
	167.994
Bancos:	
La Previsora S.A.	1.141.468
Previsora Internacional Bank.	<u>183.707.097</u>
	<u>184.848.565</u>
	<u>185.016.559</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 1998, las cuentas por cobrar consistían en:

Ministerio de Finanzas	2.134.102
Otros	<u>18.977</u>
	<u>2.153.079</u>

NOTA E.- INVERSION EN PUERTO REAL:

Al 31 de diciembre de 1998, la INVERSION EN PUERTO REAL consistía en:

Terrenos	5.679.812.983
Desarrollo de infraestructura	1.365.721.917
Gastos Administrativos	405.169.307
Gastos financieros	263.656.627
Diferencia en cambio	<u>4.887.962.850</u>
	<u>12.602.323.684</u>

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Los activos fijos de la compañía al 31 de diciembre de 1998, estaban conformados por:

Equipo de computación	1.215.720
Vehículo	<u>51.000.000</u>
	52.215.720

CB

Corrección monetaria, neta	<u>14.761.164</u>
	66.976.884
<u>Menos:</u> depreciación acumulada	<u>(9.922.824)</u>
Total de activos	<u><u>57.054.060</u></u>

NOTA G.- CARGOS DIFERIDOS:

Los cargos diferidos al 31 de diciembre de 1998, se formaron por las acciones que la compañía posee en el Banco Mercantil Unido S.A. por un valor nominal de 76.579.100 de sucres, que sumado más su corrección monetaria refleja un saldo de 144.240.564 sucres. Valor que representa un provisión por pérdida en inversión porque la institución está en proceso de liquidación.

NOTA H.- CUENTAS POR PAGAR A TERCEROS:

Las cuentas por pagar a terceros al 31 de diciembre de 1998, se formaron por el compromiso adquirido con el Continental Hotel S.A. sobre un total de 50.182 dólares monto que se forma por el capital más los intereses correspondientes ha la fecha, devengando un tasa de interés del 6% anual. Así como la deuda de 14.656.136 sucres con Tedesal S.A. que no devenga ningún tipo de interés.

NOTA I.- ACCIONISTAS:

Corresponden a entregas realizadas por los accionistas, para el financiamiento de la construcción y desarrollo del proyecto turístico por US \$ 1,161.418. Estas entregas no devengan ningún tipo de interés.

NOTA K.- APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION:

Al 31 de diciembre de 1998, la cuenta en mención muestra un incremento de 273.400.000 sucres pagados, por la entrega efectuada por los accionistas según la disposición de la Junta General Extraordinaria celebrada el 1 de diciembre del mismo año que resuelve incrementar el capital social de la compañía por la suma de 960.000.000 de sucres mediante la emisión de 960.000 nuevas acciones ordinarias con un valor de un mil sucres cada una.

