

22525



INMOBILIARIA MONTESOL S. A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

2000/04/17

INMOBILIARIA MONTESOL S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

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 1999, 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, en 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 1999, los resultados de sus 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 1999 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, Cargos diferidos 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 1999 de **INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Guayaquil, 24 de abril 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 1999
(expresado en sucres)

ACTIVO

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja-Bancos	807.828.191
Pagos Anticipados	<u>306.879</u>
	808.135.070
INVERSION EN PUERTO REAL	32.048.552.397
PROPIEDADES Y EQUIPOS	1.122.543
CARGOS DIFERIDOS	220.688.063
OTROS ACTIVOS	<u>18.008.517</u>
	<u><u>33.096.506.590</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:

Documentos y cuentas por pagar	553.189.705
Accionistas	23.228.354.200
Pasivos Acumulados	<u>1.905.000</u>
	23.783.448.905

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	720.000.000	
Reserva por revalorización del patrimonio	<u>8.563.057.685</u>	<u>9.313.057.685</u>
		<u><u>33.096.506.590</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 1999
 (expresado en sucres)

	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión Monetaria
	-----	-----	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre de 1998	30.000.000	273.400.000	4.391.437.199	0
Más (menos) transacciones durante el año:				
Aporte de accionistas		446.600.000		
Reexpresión monetaria:				
Inversión en Puerto Real				4.094.784.132
Propiedades y Equipos				388.855
Cargos Diferidos				76.447.499
Patrimonio			2.327.461.715	(2.327.461.715)
Transferencia de saldos			1.844.158.771	(1.844.158.771)
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>30.000.000</u>	<u>720.000.000</u>	<u>8.563.057.685</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 1999

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA:

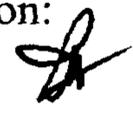
INMOBILIARIA MONTESOL S.A., se constituyó el 6 de Julio de 1995 en Ecuador, siendo su objetivo principal el dedicarse a promover empresas turísticas, así como la compra-venta y administración de las mismas, también se dedicará a todo negocio relacionado con la explotación de la industria turística.

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 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:

7. 

- 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>
Equipo de computación	5

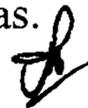
INVERSION EN PUERTO REAL.- Al 31 de diciembre de 1999, la inversión representaba el costo de adquisición de terrenos y gastos de desarrollo incurridos en el proyecto residencial turístico denominado Puerto Real, ubicado en la parroquia Chanduy del cantón Santa Elena, provincia del Guayas.

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.- 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\$ o su equivalente en otras monedas.



La cotización vigente al 31 de diciembre de 1999 del US\$ en el mercado libre era de S/. 20.000.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS:

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

Efectivo en caja	471.390.267
Bancos:	
La Previsora S.A.	247.924
Bolivariano S.A.	<u>336.190.000</u>
	<u>336.437.924</u>
	<u>807.828.191</u>

NOTA D.- INVERSION EN PUERTO REAL:

Al 31 de diciembre de 1999, la INVERSION EN PUERTO REAL consistía en:

Terrenos	8.664.883.108
Desarrollo de infraestructura	2.178.234.540
Gastos Administrativos	720.755.934
Gastos financieros	380.643.671
Diferencia en cambio	<u>20.104.035.144</u>
	<u>32.048.552.397</u>

NOTA E.- PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Los activos fijos de la compañía al 31 de diciembre de 1999, estaban conformados por:

Equipo de computación	1.215.720
Corrección monetaria, neta	<u>2.746.038</u>
	3.961.758
<u>Menos:</u> depreciación acumulada	<u>(2.839.215)</u>
Total de activos	<u>1.122.543</u>

NOTA F.- CARGOS DIFERIDOS:

Los cargos diferidos al 31 de diciembre de 1999, 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 220.688.063 sucres. Valor que representa un provisión por pérdida en inversión porque la institución está en proceso de liquidación.

NOTA G.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Los documentos por pagar al 31 de diciembre de 1999, corresponden al saldo de la deuda adquirida con el Continental Hotel S.A. que al final del año fue de US\$ 27,536.12 monto que resulta de la suma del capital pendiente más los intereses correspondientes a la fecha, devengando una tasa de interés del 6% anual. Así como las cuentas por pagar por 2.467.305 sucres con C.P.A. Adalberto Miranda y Continental Hotel S.A.

NOTA H.- ACCIONISTAS:

Corresponden a entregas realizadas por los accionistas, en periodos anteriores para ser utilizados en el financiamiento del desarrollo del proyecto turístico PUERTO REAL por US\$ 1,161.417.71 Estas entregas no devengan ningún tipo de interés.

NOTA I.- APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION:

Por disposición de la Junta General Accionistas celebrada el 1 de diciembre de 1998, se resolvió incrementar el capital social de la compañía en la suma de 960.000.000 sucres, (correspondientes a US\$ 120.000 a un tipo de cambio de 8.000 sucres por cada US\$) mediante la emisión de 960.000 nuevas acciones ordinarias con un valor nominal de un mil sucres cada una. Durante 1998 se recibió US\$ 40.000 y durante 1999 se recibió US\$ 50.000 quedando pendiente por recibir de los accionistas la suma de US\$ 30.000.

NOTA J.- SITUACION FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, los registros contables no han sido revisados por las autoridades tributarias.

NOTA K.- EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de presentación de estos estados financieros (24 de abril 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.

A partir del 10 de enero del 2000, en el Ecuador rige un nuevo sistema cambiario denominado dolarización, para lo cual se establece una cotización única de 25.000 sucres por cada US\$. Este nuevo sistema cambiario se adopta por la situación financiera que imperó durante 1999, a raíz del mes de marzo del mismo año cuando el gobierno congela los depósitos bancarios; así como la inestabilidad en los mercados



financieros internacionales, regionales y locales lo que ocasionó el traspaso de bancos privados al Estado, razón por la cual no es posible establecer la evolución futura de la economía nacional.

7 de