

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2000

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Balance general
Estado de evolución del patrimonio
Estado de flujo de efectivo
Notas a los estados financieros



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

He auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA MONTESOL S.A. al 31 de Diciembre del 2000, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MONTESOL S.A. al 31 de Diciembre del 2000 y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

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

30 MAYO 2001

2 de Febrero del 2001



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

ACTIVO

Activo circulante:	
Efectivo (Nota B)	44.441
Inversiones	20.587
Cuentas por cobrar	<u>2</u>
Total activo circulante	65.030
Inversión en Puerto Real (Nota C)	1.717.497
Equipos de Impresión, neto	31
Otro activo (Nota D)	<u>21.404</u>
Total del activo	<u><u>1.803.962</u></u>

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo circulante:	
Cuentas por pagar (Nota E)	1.285.542
Impuestos por pagar	<u>88</u>
Total pasivo circulante	1.285.630
Inversión de los accionistas:	
Acciones comunes, autorizadas y emitidas 30.000 a US\$.0.04 cada una	1.200
Aportes futura capitalización (Nota F)	24.679
Capital adicional (Nota G)	<u>492.453</u>
Total inversión de los accionistas	518.332
Total del pasivo e inversión de los accionistas	<u><u>1.803.962</u></u>

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Aportes futura capitalización	Revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Capital Adicional	Total
Saldo al 1 de Enero del 2000 (Miles de sucres)	30.000	720.000	8.563.058			9.313.058
Aporte de Accionistas		48.000				48.000
Corrección monetaria a Marzo del 2000		1.632.000	37.027			1.669.027
Corrección de brecha a Marzo del 2000			95.992	3.615.245		3.711.237
Saldo al 31 de Marzo en miles de sucres a convertir a Dólares (S/. 25.000 cada US\$ 1)	30.000	2.400.000	8.696.077	3.615.245		14.741.322
Saldo al 1 de Abril del 2000 (En Dólares)	1.200	96.000	347.843	144.610		589.653
Aporte de accionistas		30.679				30.679
Transferencia a cuentas por pagar		(102.000)				(102.000)
Transferencias a capital adicional			(347.843)	(144.610)	492.453	
Saldo al 31 de Diciembre del 2000	1.200	24.679			492.453	518.332

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

Recursos generados por actividades de Operación	
Depreciaciones y Amortizaciones	64
Resultado por Exposición a la Inflación	(45.010)
Cambios netos en activos y pasivos:	
Disminución en cuentas por cobrar	10
Aumento en otro activo	(11.855)
Aumento en impuestos por pagar	88
Total de recursos generados por actividades de operación	<u>56.703</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	
Aumento de inversión en Puerto Real	(240.665)
Aumento en inversiones temporales	(20.587)
Total de recursos generados por actividades de inversión	<u>(261.252)</u>
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	
Aumento en cuentas por pagar	334.204
Disminución en aportes para futura capitalización	(4.121)
Total de recursos generados por actividades de financiamiento	<u>330.083</u>
Aumento de efectivo	12.128
Saldo en efectivo al inicio del año	32.313
Saldo en efectivo al final del año	<u><u>44.441</u></u>

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

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

Crisis económica en Ecuador: A partir del segundo semestre de 1998, Ecuador atraviesa un período continuo de crisis económica, experimentando profundas dificultades causadas por la reducción de su actividad económica, iliquidez de sus mercados financieros y volatilidad de la tasa de cambio y de las tasas de interés. Durante el período de crisis, el Sucre ha experimentado una devaluación importante frente al Dólar de E.U.A., pasando de 6.800 Sucres por cada Dólar de E.U.A. al 1 de Enero de 1999 a 25.000 Sucres por cada Dólar de E.U.A. al 10 de Enero del 2000.

Como resultado de la crisis económica básicamente y por la devaluación importante del Sucre en relación con el Dólar de E.U.A., al 9 de enero de 2000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la Dolarización de su economía. Como parte de este proceso, el 10 de Enero de 2000 el Banco Central del Ecuador fijó el tipo de cambio en 25.000 Sucres por cada Dólar de E.U.A.

Aunque no es posible determinar el efecto futuro de la crisis económica en los estados financieros de la Compañía, la situación económica general del país genera incertidumbres que podrían afectar las operaciones futuras. La salida de la crisis económica depende de las medidas que adopte el Gobierno Ecuatoriano tendientes a la recuperación económica, las cuales están fuera del control de la Compañía, por lo que la resolución definitiva de este problema no puede ser determinada en la actualidad. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia de incertidumbre. Los efectos correspondientes a la situación antes mencionada, serán expuestos en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

Base de Presentación de los Estados Financieros: Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS (continuación)

Nuevos principios de contabilidad ecuatorianos: En el Ecuador se adoptaron diecisiete principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y están en vigencia a partir de Enero de 1999. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC, excepto por los requerimientos de presentar información comparativa y el estado de flujos de efectivo. Considerando la devaluación importante del Sucre frente al Dólar de E.U.A. ocurrida desde Septiembre de 1998, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes ajustar los estados financieros del año anterior, a niveles de poder adquisitivo actual. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados vigentes en el Ecuador, no existe la obligación de realizar el ajuste antes mencionado.

Conversión de estados financieros: Con los estados financieros a la fecha de transición expresados en sucres, que incluyen la corrección monetaria integral por inflación a esa fecha e incluye además el ajuste por el índice especial que cubre la brecha, entre la inflación y la devaluación, se procedió con tipo de cambio de S/. 25.000, para obtener los estados financieros en dólares. Para aplicar el esquema de Dolarización la Compañía aplicó la NEC 17, que incluye los siguientes términos:

Fecha de Transición: Determinada en Marzo 31 del 2000.

Período de transición: Desde Diciembre 31 de 1991 hasta Marzo 31 del 2000.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS (continuación)

Ganancia o pérdida por posición monetaria neta: Constituye el resultado de ajustar por índice de inflación las partidas no monetarias durante el período de transición, la cual por disposiciones vigentes se registrará en la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación, siendo esta cuenta del estado de resultados.

Índice especial de corrección de brecha: Constituye la diferencia entre el índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada desde el 31 de Diciembre de 1991 o la fecha de origen en caso de ser posterior, hasta el 31 de Marzo del 2000.

Porcentaje de ajuste por inflación: El porcentaje de ajuste al 31 de Marzo del 2000 fue del 32.81% y representa la variación porcentual que registró el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre el 30 de Noviembre de 1999 y el 28 de Febrero del 2000. El porcentaje proporcional mensual es el resultado de dividir el porcentaje de ajuste anual entre tres.

Porcentaje de ajuste de corrección de brecha: El porcentaje de ajuste de corrección de brecha al 31 de Marzo del 2000 fue de 3,59% y representa la variación porcentual del índice general de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre el 30 de Noviembre de 1999 y la tasa de conversión de S/. 25.000.

Inversión en Puerto Real: Representa la inversión al costo de adquisición de terrenos y los gastos de desarrollo incurridos en el proyecto residencial turístico denominado Puerto Real, ubicado en la parroquia Chanduy, cantón Santa Elena, provincia del Guayas.

Reserva por revalorización del patrimonio: Es la cuenta patrimonial en la que se registra los ajustes por inflación a las cuentas patrimoniales, con excepción de Utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas. Los saldos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio no puede distribirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas, reexpresión monetaria deudora o para capitalizarse.

B - EFECTIVO

Caja	30.752
Banco Bolivariano	13.689
TOTAL	<u>44.441</u>

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

C - INVERSION EN PUERTO REAL

Terrenos	353.680
Desarrollo de infraestructura	206.037
Gastos administrativos	72.470
Gastos financieros	80.156
Diferencia en cambio	1.095.645
Intereses ganados	(28.642)
Resultado por exposición a la inflación	(45.010)
Otros ingresos y egresos	(16.839)
Total	<u>1.717.497</u>

Terrenos: Incluyen 1.076 hectáreas ubicadas en la zona Oeste de la Comuna El Real, parroquia Chanduy, cantón Santa Elena, provincia del Guayas, y con 5 Kilómetros aproximadamente de playa frente al mar, en donde se está desarrollando el proyecto urbanístico denominado Puerto Real.

Desarrollo de infraestructura: Incluyen las inversiones en estudios técnicos en general, estudios oceanográficos, estudios económicos, estudios ambientales, topografía, urbanismo, estudios sociológicos y demográficos, de hotelería, trabajos de limpieza, pozo de agua, etc., incurridos en el desarrollo de la infraestructura del proyecto urbanístico denominado Puerto Real.

Gastos administrativos: Incluyen inversión en ocupación de oficina, servicios contables y legales, tasas, impuestos y contribuciones, servicios de auditoría, seguros y gastos de oficina en general.

Resultado por exposición a la inflación: Incluye el efecto de aplicar la corrección monetaria integral a los estados financieros a partir del 1 de Enero del 2000.

D - OTRO ACTIVO

Banco Mercantil Unido (1)	20.419
Instrumentos y herramientas	985
Total	<u>21.404</u>

(1) Representa una provisión por pérdida en inversión de las acciones que posee la compañía en el Banco Mercantil Unido S.A., cuya institución está en proceso de liquidación.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE Del 2000
(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

E - CUENTAS POR PAGAR

Accionistas	1.263.418
Continental Hotel S.A.	22.068
Otros	56
Total	<u>1.285.542</u>

Las cuentas por pagar a Continental Hotel S. A., corresponden a un préstamo otorgado, al 6% de interés anual y con vencimiento corriente.

F – APORTES FUTURA CAPITALIZACION

Según acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de Octubre del 2000 se resolvió aumentar el capital social de la compañía en la suma de 1.298.800, dólares de los Estados Unidos de América, mediante la emisión de 1.298.800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, las cuales serán suscritas por los accionistas en ejercicio de su derecho de preferencia y pagadas una parte mediante compensación de créditos por US\$.1.263.418 y otra parte en dinero en efectivo por US\$35.382. A la fecha de emisión de este informe el aumento de capital se encuentra en trámite.

G – CAPITAL ADICIONAL

Incluye los saldos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, que según disposiciones legales vigentes, debe revelarse como parte de la cuenta patrimonial capital adicional.

H – SITUACION FISCAL

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