
INMOBILIARIA MONTESOL S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

Balance general

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros





OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de

INMOBILIARIA MONTESOL S. A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **Inmobiliaria Montesol S. A.**, al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base en nuestra auditoría, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~ Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos ~~en~~ como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **Inmobiliaria Montesol S. A.**, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **Inmobiliaria Montesol S. A.** Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

La compañía, al igual que en años anteriores, sigue con los planes de conseguir financiamiento para encontrar viabilidad al proyecto. La recuperación de los activos de la compañía depende de los eventos futuros, cuyo resultado aún no puede determinarse a esta fecha. En forma adicional, el término exitoso del programa de desarrollo de la compañía y su transición, finalmente, para lograr operaciones redituables, depende de la obtención del financiamiento suficiente para cumplir con sus actividades de desarrollo, y alcanzar un nivel de ingresos adecuado para soportar la estructura de costo de la compañía.



Acman Cía. Ltda.
Accounting, Consulting & Management

Rumichaca 832 y 9 de Octubre
Piso 4 Oficina 2
Telefax: (593-4) 2-305-312
(593-4) 2-305-292
Móvil: 097-964899
Casilla 09-01-15201
Guayaquil - Ecuador
www.acman.com.ec

En nuestra opinión, sujeta a los efectos sobre los estados financieros de tales ajustes o reclasificaciones, de haber alguno, como hubiera sido requerido si se hubiera conocido la resolución definitiva de las incertidumbres descritas en el párrafo anterior, 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 2009 y 2008, y los cambios en su situación financiera por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Mayo 13 del 2010

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE- 2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

BALANCE GENERAL

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO

	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
Activo circulante:			
Caja y Banco (Nota B)	35,147	64,038	28,891
Cuentas por cobrar	138	357	219
Total activo circulante	35,285	64,395	29,110
Inversión en Puerto Real (Nota C)	1,823,270	1,838,420	15,150
Otros activos (Nota D)	21,403	21,403	-
Total del activo	1,879,958	1,924,218	44,260

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo circulante:

Cuentas por pagar varias	80	68	(12)
Cuentas por pagar accionistas (Nota E)	87,355	87,355	-
Impuestos por pagar (Nota F)	70	266	196
Total pasivo circulante	87,505	87,689	184

Inversión de los accionistas:

Acciones comunes, emitidas y pagadas 1,300,000 a \$1.00 cada una.	1,300,000	1,300,000	-
Aporte para futura capitalización (Nota G)		44,076	44,076
Capital Adicional (Nota H)	492,453	492,453	-
Total inversión de los accionistas	1,792,453	1,836,529	44,076
Total del pasivo e inversión de los accionistas	1,879,958	1,924,218	44,260


Sr. José Emilio Bruzzone Leone
Gerente General


Ing. Karina Dávila Solari
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Capital adicional</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de Enero de 2009	1,300,000	-	492,453	1,792,453
Aporte de accionistas	-	44,076	-	44,076
 Saldo al 31 de Diciembre de 2009	<u>1,300,000</u>	<u>44,076</u>	<u>492,453</u>	<u>1,836,529</u>


Sr. José Emilio Bruzzone Leone
Gerente General


Ing. Karina Dávila Solari
Contadora

Vea notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Actividad de Operación:

Cambios netos en los activos y pasivos:

Aumento en cuentas por cobrar	(219)
Disminución en cuentas por pagar varias	(12)
Aumento en impuestos por pagar	196

Efectivo neto usado de las actividades de operación (35)

Actividades de Inversión:

Aumento en inversión en Puerto Real	<u>(15,150)</u>
-------------------------------------	-----------------

Efectivo neto usado en las actividades de inversión (15,150)

Actividades de Financiamiento:

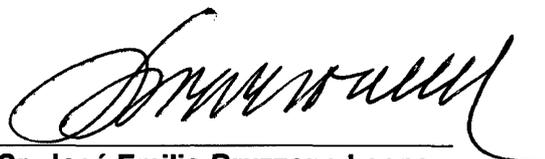
Aportes para aumento de capital	<u>44,076</u>
---------------------------------	---------------

Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento 44,076

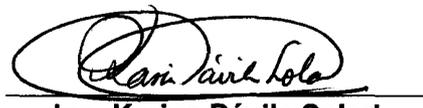
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo **28,891**

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 35,147

 **Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año** 64,038



Sr. José Emilio Bruzzone Leone
Gerente General



Ing. Karina Dávila Solari
Contadora

Vea notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares de E.U.A.)

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

INMOBILIARIA MONTESOL S.A., (la compañía) se constituyó en Guayaquil-Ecuador, el 6 de Julio de 1995, siendo su objetivo principal, dedicarse a promover empresas turísticas de hoteles, hostales, edificios residenciales, apartamentos, suites, desarrollo urbanístico o rural, así como la compraventa y administración de las mismas, también se dedicará a todo negocio relacionado con la explotación de la industria turística nacional o internacional.

La compañía continúa con los planes de conseguir financiamiento para encontrar viabilidad al proyecto. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha, y por lo tanto, no reflejan los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que pudieran ser necesarios en el evento de que los planes de conseguir de financiamiento para el desarrollo del proyecto no logren materializarse.

Entorno económico: El Ecuador durante los últimos años experimentó una relativa estabilidad económica; sin embargo, a partir del último trimestre del 2008, los efectos adversos de la crisis económica global comenzaron a reflejarse progresivamente en la economía, principalmente en: déficit de la caja fiscal por la reducción sustancial de los ingresos provenientes de las exportaciones del petróleo debido a la caída del precio internacional, principal componente del Presupuesto General del Estado; disminución de la demanda internacional de los principales productos ecuatorianos de exportación; disminución de las remesas de los migrantes; restricción de las líneas de crédito internacionales y locales, así como la contracción de la capacidad productiva y de generación de liquidez de los principales sectores económicos del país.

Las medidas tomadas por el Gobierno incluyen la restricción de importaciones mediante la asignación de cupos e incremento de derechos arancelarios, la creación de un nuevo impuesto sobre los fondos disponibles e inversiones que las instituciones financieras privadas y compañías registradas en el Consejo Nacional de Valores mantienen en el exterior, el incremento del impuesto a la salida de divisas y repatriación de las reservas internacionales para dotar de liquidez al sistema financiero e incluso aprovechando la crisis de las finanzas internacionales, el gobierno ecuatoriano aceleró algunas propuestas "soberanas" relacionadas con su deuda externa.

La inestabilidad política que el Ecuador ha experimentado en los últimos años, la falta de un plan económico a largo plazo, la alta dependencia en el petróleo, la limitación en el manejo de la política monetaria resultante del dólar como moneda de circulación, colocan a la economía ecuatoriana en una situación particularmente vulnerable a los efectos adversos de la crisis económica global.

A la fecha de este informe no es posible prever la evolución futura de la crisis económica global o su impacto en la economía ecuatoriana o los eventuales efectos que pudiera tener en la situación financiera y resultado de las operaciones futuras de la compañía.



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares de E.U.A.)

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACION)

Base de Presentación de los Estados Financieros: Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano, en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000 y suponiendo que Inmobiliaria Montesol S. A., seguirá como empresa en marcha.

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Efectivo y equivalentes de efectivo: Incluye valores en cuenta bancaria.

Inversión en Proyecto Residencial Turístico: Representa la inversión de adquisición de terrenos, los gastos de desarrollo y de administración incurridos en el proyecto residencial turístico denominado Puerto Real, ubicado en la parroquia Chanduy, cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, República del Ecuador, y la rentabilidad de esa inversión depende del éxito futuro del desarrollo del proyecto mencionado.

B - CAJA Y BANCO

Caja	125
Banco Bolivariano	63,913
Total	<u>64,038</u>

C - INVERSION EN PUERTO REAL

Terrenos (1)	354,960
Desarrollo de infraestructura (2)	224,743
Gastos administrativos (3)	170,777
Gastos financieros	89,940
Diferencia en cambio (4)	1,095,645
Intereses ganados	(45,010)
Resultado por exposición a la inflación (5)	(30,222)
Otros ingresos y egresos, neto	(22,413)
Total	<u>1,838,420</u>

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares de E.U.A.)

C - INVERSION EN PUERTO REAL (CONTINUACION)

- (1) Incluyen 1,076 hectáreas ubicadas en la zona oeste de la comuna El Real, parroquia Chanduy, cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, y con 5 kilómetros aproximadamente de playa frente al mar, en donde se desarrollará el proyecto urbanístico denominado Puerto Real.
- (2) Incluyen las inversiones en estudios técnicos en general, estudios oceanográficos, estudios económicos, estudios ambientales, topografía, urbanístico, 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.
- (3) Incluyen inversión en ocupación de oficina, servicios contables y legales, tasas impuestos y contribuciones, servicios de auditoría, seguros y gastos de oficina en general.
- (4) Incluyen valores originados por cancelaciones y ajustes de pasivos denominados en moneda extranjera.
- (5) Incluye el efecto de aplicar la corrección monetaria integral a los estados financieros realizada en el ejercicio 2000.

D - OTROS ACTIVOS

BMU Banco Mercantil Unido S.A.(1)	20,418
Instrumentos y herramientas	<u>985</u>
Total	<u>21,403</u>

- (1) Representa una provisión por pérdida en inversión de las acciones en el BMU Banco Mercantil Unido S. A..

Mediante Resolución No.002-2009 de 23 de diciembre del 2009, el Directorio del Banco Central del Ecuador, resolvió: "Autorizar al Banco Central del Ecuador a recibir activos de las entidades en liquidación, cuya transferencia haya sido instruida por la Superintendencia de Bancos y Seguros, en los términos constantes en la Resolución No. JB-2009-1427 de 21 de septiembre del 2009, expedida por la Junta Bancaria."

Con fecha 31 de diciembre del 2009, La Superintendencia de Bancos y Seguros resolvió: "declarar concluido el proceso de liquidación forzosa y la existencia legal de BMU Banco Mercantil Unido S. A.". Así como "disponer que el Banco Central del Ecuador, en calidad de entidad cesionaria, a través del respectivo empleado recaudador, proceda de pleno derecho e inminentemente a dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 7, 8 y 9 de la Resolución No. JB-2009-1427, desde la fecha en que se inscriba la presente resolución en el Registro Mercantil."

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares de E.U.A.)

E - CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Continental Hotel S. A.	35,972
José E. Bruzzone Leone	18,005
Basesurcorp S. A.	14,857
Asesores y Consejeros Aconsec S. A.	3,663
Inmobiliaria Yris C. Ltda.	3,715
Predial e Inv. Primero de Mayo S. A.	3,715
Roldós Mendizábal Víctor	3,714
Roldós Prosser Marcelo	3,714
Total	<u>87,355</u>

F - IMPUESTOS POR PAGAR

Retención IVA 100%	168
Retención Fuente 1%	7
Retención Fuente 2%	8
Retención Fuente 8%	83
Total	<u>266</u>

G - APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION

Con fecha dieciséis de diciembre del dos mil ocho, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, resolvió:

“Aprobar el aumento de capital de la compañía en Ciento Cincuenta Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 150,000.00), de tal manera que el nuevo capital social de Inmobiliaria Montesol S.A. quede fijado en la suma de Un Millón Cuatrocientos Cincuenta Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,450,000.00), en los términos antes indicados; y, que este sea pagado en un 50% de su valor al momento de la suscripción y el otro 50% restante hasta el 31 de octubre de 2009. El aumento de capital podrá ser pagado en dinero en efectivo y mediante la compensación de los créditos de los accionistas”.

A la fecha de este informe el trámite de aumento de capital no se encuentra concluido.

H - 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.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares de E.U.A.)

I- APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, en la misma se establece que se aplicarán a partir del 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, el período de transición para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se establece como el año 2009, 2010 y 2011 por lo cual, como parte del proceso de transición, se debe elaborar en forma obligatoria un cronograma de implantación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) hasta marzo del 2009, 2010 y 2011, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

La compañía tiene la obligatoriedad de aplicar las NIIF a partir del ejercicio 2012.

J - SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de este informe (mayo 13 del 2010), los registros contables no han sido revisados por las autoridades tributarias.

K - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 13 del 2010), no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
