

H 7252-5

INMOBILIARIA MONTESOL S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



7252-5

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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.

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA MONTESOL S. A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre del 2011 y 2010, estado de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de políticas contables significativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. 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.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que la auditoría sea planificada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

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 material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para 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.

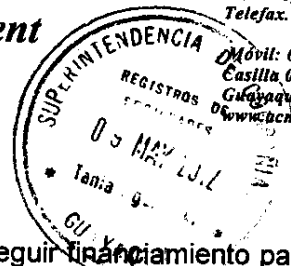
Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.





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



Base para opinión con salvedad

La compañía no ha podido llevar a cabo sus planes de conseguir financiamiento para encontrar viabilidad al proyecto "Puerto Real". 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.

Opinión con salvedad

En nuestra opinión, sujeta a los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo sobre la base para opinión con salvedad, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA MONTESOL S. A.**, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, y los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Enfasis

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 4 de septiembre del 2006, publicada en el Registro oficial 348, la Superintendencia de Compañías resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y dispone que estas normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros.

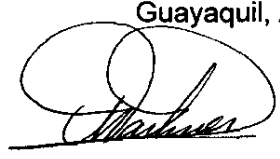
El 31 de diciembre de 2008 la Superintendencia de Compañías publicó la Resolución No. 08.G.DSC.010 que establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador.

INMOBILIARIA MONTESOL S. A., aplicará las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012.

Informe sobre otro requisito legal

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **INMOBILIARIA MONTESOL S. A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.


Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Guayaquil, Abril 16 del 2012

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO

	2011	2010	Aumento (Disminución)
Activo corriente:			
Caja y Banco (Nota B)	8,744	57,092	(48,348)
Cuentas por cobrar	557	260	297
Total activo corriente	9,301	57,352	(48,051)
Inversión en Puerto Real (Nota C)	1,911,229	1,863,111	48,118
Otros activos (Nota D)	22,323	22,553	(230)
Total del activo	1,942,853	1,943,016	(163)

PASIVO Y PATRIMONIO

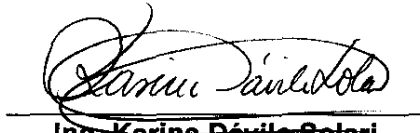
Pasivo corriente:

Cuentas por pagar varias	398	334	64
Impuestos por pagar	2	229	(227)
Total pasivo circulante	400	563	(163)

Patrimonio:

Capital social	1,450,000	1,450,000	-
Capital adicional (Nota E)	492,453	492,453	-
Total patrimonio	1,942,453	1,942,453	-
Total del pasivo y patrimonio	1,942,853	1,943,016	(163)

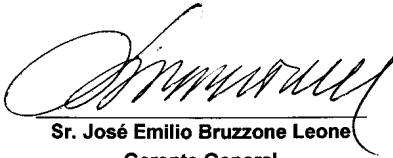

Sr. José Emilio Bruzzone Leone
Gerente General

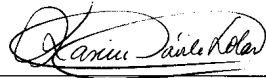

Ing. Karina Dávila Solari
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital pagado	Capital adicional	Total
Saldo al 1 de Enero de 2011	1,450,000	492,453	1,942,453
	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2011	1,450,000	492,453	1,942,453


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
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Actividad de Operación:

Cambios netos en los activos y pasivos:

Aumento en cuentas por cobrar	(297)
Disminución en otros activos	230
Aumento en cuentas por pagar varias	64
Disminución en impuestos por pagar	(227)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(230)

Actividades de Inversión:

Aumento en inversión en Puerto Real	(48,118)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(48,118)

Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	(48,348)
---	-----------------

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	57,092
---	--------

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	8,744
---	--------------


Sr. José Emilio Bruzzzone 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 2011

(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, Actividades de Desarrollo, Promoción y Administración de Propiedades Horizontales sobre Edificios ya construidos o en Proceso de Construcción, de acuerdo a la actualización del Registro Único de Contribuyentes de fecha 29 de marzo del 2012.

La compañía continúa con los planes de conseguir financiamiento para encontrar viabilidad al proyecto "Puerto Real". 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.

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 presumiendo 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 caja y 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	23
Banco Bolivariano	8,721
Total	<u>8,744</u>

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

C - INVERSION EN PUERTO REAL

Terrenos (1)	354,960
Desarrollo de infraestructura (2)	248,796
Gastos administrativos (3)	219,202
Gastos financieros	90,042
Diferencia en cambio (4)	1,095,645
Intereses ganados	(30,222)
Resultado por exposición a la inflación (5)	(45,010)
Otros ingresos y egresos, neto	(22,184)
Total	<u>1,911,229</u>

- (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 en moneda extranjera.
- (5) Incluye el efecto de aplicar la corrección monetaria integral a los estados financieros realizada en el ejercicio 2000.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

D - OTROS ACTIVOS

Banco Mercantil Unido (1)	20,418
Instrumentos y herramientas	985
Moto	1,150
(-) Depreciación acumulada	<u>(230)</u>
Total moto, neto	920
Total otros activos	<u>22,323</u>

(1) Representa una provisión por pérdida en inversión de las acciones en el 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."

E - CAPITAL ADICIONAL

Incluye el saldo de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio generado con la aplicación de la NEC 17 y que según disposiciones legales vigentes, debe revelarse como parte de la cuenta patrimonial capital adicional. Este saldo solo puede ser utilizado para aumento de capital después de absorber pérdidas acumuladas o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

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

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 4 de septiembre del 2006, publicada en el Registro oficial 348, la Superintendencia de Compañías resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y dispone que estas normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

F- APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF), CONTINUACION

El 31 de diciembre de 2008 la Superintendencia de Compañías publicó la Resolución No. 08.G.DSC.010 que establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador.

Inmobiliaria Montesol S.A., aplicará las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, siendo su periodo transición el año 2011.

G - SITUACION FISCAL

La compañía ha cumplido con presentar sus declaraciones anuales y mensuales del Impuesto a la Renta, Impuesto al valor Agregado, Retenciones en la Fuente del Impuesto a la renta; sin embargo las autoridades tributarias tiene la facultad de revisar y verificar los cálculos y documentos que sustenten los pagos efectuados por la compañía hasta los 3 años transcurridos después de la presentación.

H - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros, 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.
