
INMOBILIARIA MONTESOL S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

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

Guayaquil, Abril 30 del 2013

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA MONTESOL S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 Internacionales de Información Financiera. 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 y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y 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.



A los Accionistas de:

INMOBILIARIA MONTESOL S. A.
Dictamen sobre los estados financieros

Guayaquil, Abril 30 del 2013

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 2012, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfasis

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Para todos los períodos hasta el terminado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Los estados financieros, para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 2012, se emite por separado.


Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO

	2012	2011	Aumento (Disminución)
Activo corriente:			
Caja y Banco (Nota B)	4,689	8,744	(4,055)
Cuentas por cobrar	346	557	(211)
Total activo corriente	5,035	9,301	(4,266)
 Inversión en Puerto Real (Nota C)	 774,145	 1,911,229	 (1,137,084)
 Otros activos, neto (Nota D)	 690	 22,323	 (21,633)
Total del activo	779,870	1,942,853	(1,162,983)

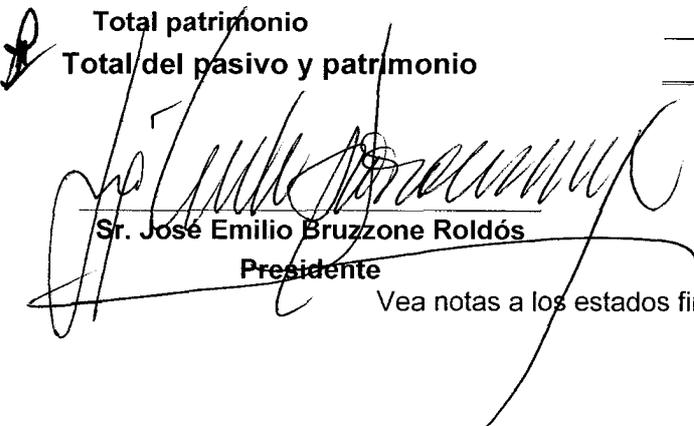
PASIVO Y PATRIMONIO

Pasivo corriente:

Cuentas por pagar	30,111	398	29,713
Impuestos por pagar	26	2	24
Total pasivo circulante	30,137	400	29,737

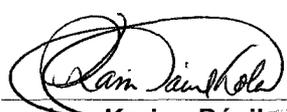
Patrimonio:

Capital social	1,450,000	1,450,000	-
Capital adicional (Nota E)	492,453	492,453	-
Resultado aplicación 1era. vez NIIF (Nota G)	(1,158,487)	-	(1,158,487)
Resultado del ejercicio	(34,233)	-	(34,233)
Total patrimonio	749,733	1,942,453	(1,192,720)
Total del pasivo y patrimonio	779,870	1,942,853	(1,162,983)


 Sr. José Emilio Bruzzone Roldós

Presidente

Vea notas a los estados financieros


 Ing. Karina Dávila Solari

Contadora

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

INGRESOS:

Ventas, netas	-
Otros ingresos	4,598
Total ingresos	4,598

(-) COSTOS Y GASTOS:

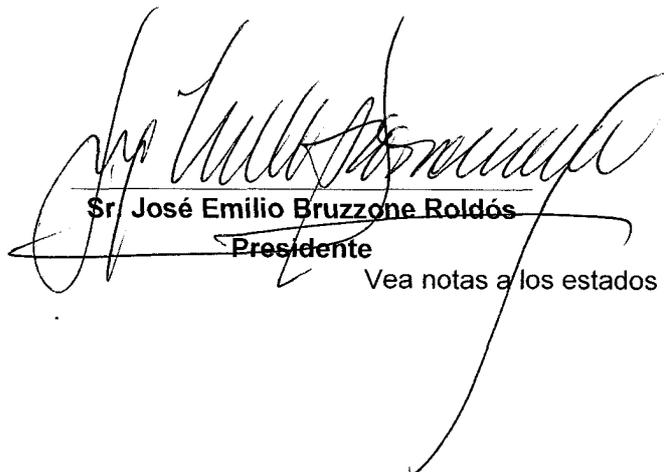
Gastos Generales	3,286
Impuestos	23,673
Depreciación	230
Otros Gastos	34
Total costos y gastos	27,223

RESULTADO DEL EJERCICIO **(22,625)**

Impuesto a la renta (Nota I) (11,608)

PERDIDA DEL EJERCICIO **(34,233)**




Sr. José Emilio Bruzzone Roldós
Presidente



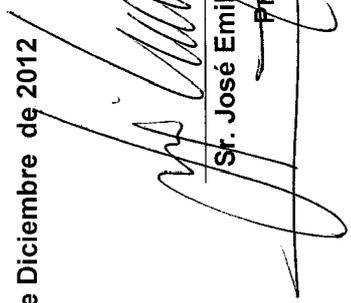
Ing. Karina Davila Solari
Contadora

Vea notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital pagado	Capital adicional	Resultados Adopción 1ra. Vez NIIF	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de enero de 2011	1,450,000	492,453	-	-	1,942,453
Reclasificación y ajustes período de transición NIIF	-	-	(1,158,487)	-	(1,158,487)
Saldos ajustados al 01 de enero del 2012	1,450,000	492,453	(1,158,487)	-	783,966
Resultado del ejercicio 2012	-	-	-	(34,233)	(34,233)
Saldo al 31 de Diciembre de 2012	1,450,000	492,453	(1,158,487)	(34,233)	749,733


Sr. José Emilio Bruzzone Roldós
 Presidente


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 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVIDADES DE OPERACION:

Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta (22,625)

Ajuste por partidas distintas al efectivo: 8,361

Ajustes por gasto de depreciación 230

Ajustes por gasto por impuesto a la renta (11,608)

Ajustes por gasto provisiones impuestos 19,739

Cambios en activos y pasivos: 10,209

Disminución en otras cuentas por cobrar 211

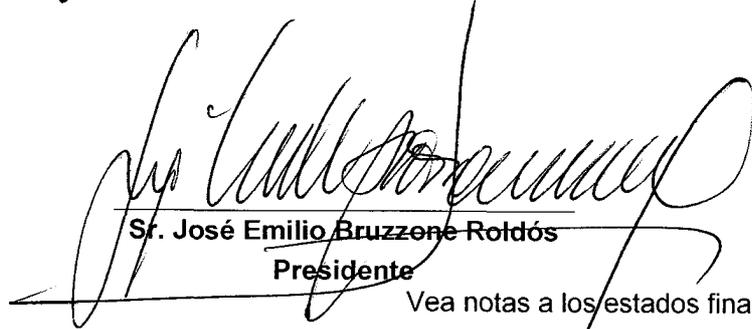
Incremento en cuentas por pagar 9,974

Incremento en otros pasivos 24

Disminución neta del efectivo (4,055)

Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año 8,744

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año 4,689


Sr. José Emilio Bruzzone Roldós
Presidente


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 2012

(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 objeto principal, dedicarse a las 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.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador (NEC). Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

Según lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

Conciliación entre NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador: Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera y resultado integral previamente informados de Inmobiliaria Montesol S. A..

Conciliación del Patrimonio

Año Transición a las NIIF.

El ejercicio económico 2012 es el primer ejercicio en el que Inmobiliaria Montesol S.A., presenta sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron los correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero del 2012.



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2011 y al 31 de diciembre del 2011:

	<u>01/01/2011</u>	<u>31/12/2011</u>
Patrimonio según NEC	1,942,453	1,942,453
Ajustes y reclasificación Inversiones Puerto Real	-	(1,158,487)
Patrimonio según NEC/NIIF	1,942,453	783,966

<u>Conciliación del Estado de Resultado al año</u>	<u>2011</u>
Resultado del ejercicio según NEC	-
Ajustes y reclasificación Inversiones Puerto Real	(1,158,487)
Resultado del ejercicio según NIIF	(1,158,487)

Reconocimiento de impuestos diferidos: Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias. Al 31 de diciembre del 2012, los efectos de las diferencias temporarias no han sido registrados.

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.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La Administración de la compañía es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo: Incluye los saldos en caja y banco local de libre disponibilidad,



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

Cuentas por cobrar: Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente excepto por los de vencimiento mayor a doce meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Propiedades, instalaciones y equipos: Son propiedades de inversión mantenidos con la finalidad de conseguir rentas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la prestación de bienes o servicios o para propósitos administrativos. Un bien califica como tal cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Representa la inversión de terrenos del 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.

Posterior a su reconocimiento inicial las propiedades, instalaciones y equipos son registrados al costo menos depreciaciones. Cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable, reconociendo una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los terrenos no son objeto de depreciación.

Cuentas por pagar: Son obligaciones por adquisición de bienes y servicios a proveedores locales para el desenvolvimiento de la compañía. Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se cancelen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

B - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Caja	23
Banco Bolivariano	4,666
Total	<u>4,689</u>

C - INVERSION EN PUERTO REAL

Incluye 1,076 hectáreas de terreno ubicado 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 espera desarrollar el proyecto urbanístico denominado "Puerto Real". Se encuentran registrados al avalúo comercial (terrenos) que consta en el Departamento de Catastro y Avalúos de la Ilustre Municipalidad de Santa Elena.



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

D - OTROS ACTIVOS

Moto	1,150
(-) Depreciación acumulada	<u>(460)</u>
Total otros activos	<u>690</u>

E - CAPITAL SOCIAL

El capital pagado al 31 de diciembre del 2012 fue de U.S. \$1,450,000.00 compuesto de 1,450,000 acciones ordinarias y nominativas de U.S.\$ 1.00 cada una, las que se encuentran pagadas en su totalidad, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

F - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías vigente, dispone que se transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

G - RESULTADOS ADOPCION POR 1RA. VEZ NIIF

Surge por el ajuste de las inversiones en el proyecto denominado Puerto Real, al valor del avalúo comercial (terrenos) de la Ilustre Municipalidad de Santa Elena (Ecuador) y de Otros Activos.

H - 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.

I - IMPUESTO A LA RENTA

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 351 de diciembre 29 del 2010, la tarifa que se aplicará para el ejercicio económico 2012 será del 23%.



INMOBILIARIA MONTESOL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

I - IMPUESTO A LA RENTA (CONTINUACION)

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

Determinación del impuesto a pagar:

Pérdida Contable	(22,625)
(-) Participación utilidades trabajadores	-
(+) Gastos no deducibles locales	-
(-) Deducción por incremento neto de empleados	-
(-) Deducción por pagos a trabajadores con discapacidad	-
(=) Base imponible para impuesto a la renta	-
Total impuesto causado	-
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	11,608
(=) Impuesto a la renta causado, mayor al anticipo determinado	-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-
(=) Total Impuesto a Pagar	<u>11,608</u>

J - 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.

K - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 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.

