

---

**INMOBILIARIA MONTESOL S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---



03 JUN 2004

**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**CONTENIDO**

Opinión del auditor independiente

Balance general

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros



**Acman Cía. Ltda.**  
**Accounting, Consulting & Management**

Rocafuerte 744 y Luis Urdaneta  
Piso 3 Oficina 6  
Telefax: (593-4) 2-305-292  
(593-4) 2-305-312  
Móvil: 099-065478  
Casilla 09-01-15201  
Guayaquil - Ecuador  
acman25@hotmail.com

**OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de

**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**

Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA MONTESOL S.A., al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes estados 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. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra 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, a 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. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

La compañía se encuentra todavía en etapa de desarrollo al 31 de diciembre del 2003. 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.

En nuestra opinión, sujeta a los efectos sobre los estados financieros de tales ajustes, 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 2003, 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.

*Acman Cía. Ltda.*  
Acman Cía. Ltda.  
SC-RNAE-2 No. 472

*Daniel Martínez P.*  
Daniel Martínez P.  
Socio  
Registro Profesional 23.251

Abril 28 del 2004



**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**ACTIVO**

	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
Activo circulante:			
Caja y Banco (Nota B)	34,218	22,949	(11,269)
Inversiones	20,053	20,024	(29)
Cuentas por cobrar	30	0	(30)
<b>Total activo circulante</b>	<b>54,301</b>	<b>42,973</b>	<b>(11,328)</b>
Inversión en Puerto Real (Nota C)	1,737,792	1,749,916	12,124
Otros activos (Nota D)	21,403	21,403	0
<b>Total del activo</b>	<b>1,813,496</b>	<b>1,814,292</b>	<b>796</b>

**PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar (Nota E)	20,961	21,755	794
Impuestos por pagar	82	84	2
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>21,043</b>	<b>21,839</b>	<b>796</b>
Inversión de los accionistas:			
Acciones comunes, emitidas y pagadas 1,300,000 a \$1.00 cada una.	1,300,000	1,300,000	0
Capital Adicional	492,453	492,453	0
<b>Total inversión de los accionistas</b>	<b>1,792,453</b>	<b>1,792,453</b>	<b>0</b>
<b>Total del pasivo e inversión de los accionistas</b>	<b>1,813,496</b>	<b>1,814,292</b>	<b>796</b>

 Veá notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de Enero de 2003	1,300,000	492 453	1,792,453
Saldo al 31 de Diciembre de 2003	<u>1,300,000</u>	<u>492 453</u>	<u>1,792,453</u>



Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>Actividad de Operación:</b>	
Depreciación	0
Cambios netos en los activos y pasivos:	
Disminución en cuentas por cobrar	30
Aumento en cuentas por pagar	794
Aumento en impuestos por pagar	2
Efectivo neto proveniente en las actividades de operación	<u>826</u>
<b>Actividades de Inversión:</b>	
Aumento en inversión en Puerto Real	(12,124)
Disminución en inversiones	29
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(12,095)</u>
<b>Disminución de efectivo</b>	<b>(11,269)</b>
<b>Saldo de efectivo al inicio del año</b>	<b>34,218</b>
<b>Saldo de efectivo al final del año</b>	<b><u>22,949</u></b>



Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**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, 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.

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.

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.

Inversión en Proyecto Residencial Turístico: Representa la inversión 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 y la rentabilidad de esa inversión depende del éxito futuro del desarrollo del proyecto mencionado.

**B – CAJA Y BANCO**

Caja	18,298
Banco Bolivariano	4,651
<b>Total</b>	<b><u>22,949</u></b>

**C – INVERSION EN PUERTO REAL**

Terrenos	353,680
Desarrollo de infraestructura	210,537
Gastos administrativos	101,993
Gastos financieros	83,948
Diferencia en cambio	1,095,645
Intereses ganados	(30,135)
Resultado por exposición a la inflación	(45,010)
Otros ingresos y egresos	(20,742)
<b>Total</b>	<b><u>1,749,916</u></b>



**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**C – INVERSIONES EN PUERTO REAL** (continuación)

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 desarrolla el proyecto urbanístico denominado Puerto Real.

Desarrollo de infraestructura: 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.

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 realizada en el ejercicio 2000.

**D – OTROS ACTIVOS**

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

(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.

**E – CUENTAS POR PAGAR**

Continental Hotel S. A. (1)	21,684
Varios	71
<b>Total</b>	<b><u>21,755</u></b>

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

**F – 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.

**G - SITUACION FISCAL**

A la fecha de emisión de este informe (abril 28 del 2004), los registros contables no han sido revisados por las autoridades tributarias.

---

