



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

72525  
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

Abril 30 del 2009

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad

**Ref.: Expediente No. 72525-95**

De nuestras consideraciones:

Adjunto sírvase encontrar el informe de Auditoría Externa sobres los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2008.

Atentamente,

**C.P.A. Daniel Martínez Pilay**  
**Gerente General**  
**SC-RNAE-2 No. 472**



**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**CONTENIDO**

Opinión del auditor independiente

Balance general

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo 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 2008 y 2007, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y estado de flujo 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 auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable, no absoluta, de sí los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 auditoria provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

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.

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 2008 y 2007, 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, Abril 24 del 2009

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



**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**ACTIVO**

	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
<b>Activo circulante:</b>			
Caja y Banco (Nota B)	898	35,147	34,249
Cuentas por cobrar	110	138	28
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,008</b>	<b>35,285</b>	<b>34,277</b>
Inversión en Puerto Real (Nota C)	1,806,865	1,823,270	16,405
Otros activos (Nota D)	21,403	21,403	-
<b>Total del activo</b>	<b>1,829,276</b>	<b>1,879,958</b>	<b>50,682</b>

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

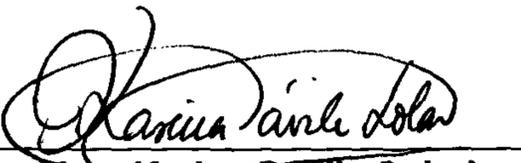
**Pasivo circulante:**

Cuentas por pagar varias	-	80	80
Cuentas por pagar accionistas	36,741	87,355	50,614
Impuestos por pagar (Nota F)	82	70	(12)
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>36,823</b>	<b>87,505</b>	<b>50,682</b>

**Inversión de los accionistas:**

Acciones comunes, emitidas y pagadas 1,300,000 a \$1.00 cada una.	1,300,000	1,300,000	-
Capital Adicional (Nota G)	492,453	492,453	-
<b>Total inversión de los accionistas</b>	<b>1,792,453</b>	<b>1,792,453</b>	<b>50,682</b>
<b>Total del pasivo e inversión de los accionistas</b>	<b>1,829,276</b>	<b>1,879,958</b>	<b>50,682</b>

  
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 2008**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Capital adicional</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de Enero de 2008	1,300,000	492,453	1,792,453
Saldo al 31 de Diciembre de 2008	<u>1,300,000</u>	<u>492,453</u>	<u>1,792,453</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 FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**Actividad de Operación:**

**Cambios netos en los activos y pasivos:**

Aumento en cuentas por cobrar	(28)
Aumento en cuentas por pagar varias	80
Aumento en cuentas por pagar accionistas	50,614
Disminución en impuestos por pagar	<u>(12)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<b>50,654</b>

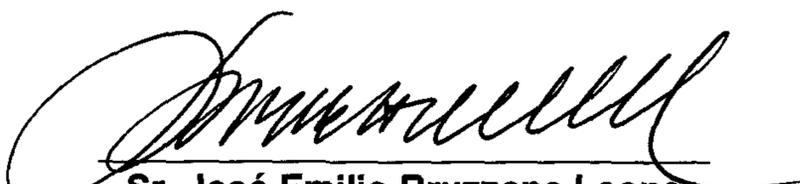
**Actividades de Inversión:**

Aumento en inversión en Puerto Real	<u>(16,405)</u>
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>(16,405)</b>

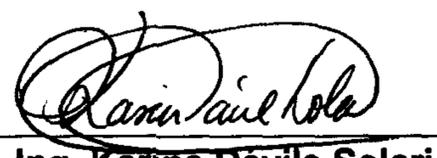
**Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo** **34,249**

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 898

**Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año** **35,147**



**Sr. José Emilio Bruzzone Leone**  
Gerente General



**Ing. Karina Dávila Solari**  
Contadora

Veá notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

(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.

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	23
Banco Bolivariano	<u>35,124</u>
<b>Total</b>	<b><u>35,147</u></b>



**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**C - INVERSION EN PUERTO REAL**

Terrenos (1)	354,960
Desarrollo de infraestructura (2)	222,290
Gastos administrativos (3)	158,162
Gastos financieros	89,867
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	<u>(22,422)</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,823,270</u></b>

- (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**

Banco Mercantil Unido (1)	20,418
Instrumentos y herramientas	<u>985</u>
<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.



**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

(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
<b>Total</b>	<b><u>87,355</u></b>

Con fecha veinticuatro de junio del dos mil ocho, La Junta General Ordinaria de Accionistas, resolvió entre otros puntos: "Aumentar el capital social suscrito de la compañía en Doscientos Veinte Mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 220,000.00), de tal manera que en lo sucesivo el capital social de la compañía sea de Un Millón Quinientos Veinte Mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 1,520,000.00) mediante la emisión de doscientos veinte mil (220,000) nuevas acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (US \$ 1.00) cada una, las cuales serán pagadas en un 50% de su valor al momento de la suscripción y el otro 50% restante en el plazo de un año contado a partir de la fecha de la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil".

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

1.-"Dejar sin efecto el aumento de capital acordado en el punto quinto del orden del día de la Junta General celebrada el 24 de junio de 2008 a las 16h40; así mismo, la Junta General de Accionistas deja constancia de que quedan ratificadas todas las otras resoluciones adoptadas por la Junta en esa fecha. La Junta General de Accionistas resuelve además, autorizar que los valores aportados por los accionistas dentro del proceso de suscripción de acciones del referido aumento, sean transferidos a la cuenta "Cuentas por pagar accionistas", los cuales serán sumados a los valores ya existentes en la referida cuenta".

2.-"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".



**INMOBILIARIA MONTESOL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**F - IMPUESTOS POR PAGAR**

Retención IVA 100%	36
Retención Fuente 1%	1
Retención Fuente 2%	21
Retención Fuente 8%	12
<b>Total</b>	<b><u>70</u></b>

**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 (abril 24 del 2009), los registros contables no han sido revisados por las autoridades tributarias.

**I - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 24 del 2009), 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.

---

