

4803

**INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de:  
**INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**, al 31 de diciembre del 2007, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, efectuamos nuestra auditoría 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 exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes 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 una opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2007, no fue posible satisfacernos de la valuación de ciertas partidas incluidas en la cuenta edificios por US\$. 1,376,842, netas de depreciación acumulada (nota 3), la misma que proviene de años anteriores, y no nos fue factible satisfacernos de estos importes por medio de otros procedimientos de auditoría.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes si existieran, que se hubieran determinado que son necesarios, si no hubiera existido la limitación indicada en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**, al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. Tal como se indica en la nota 1, Base de presentación, conforme a Resolución No. 06.Q.ICI-004, se dispone que las NIIF sean de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2009 por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

**VMR DEL ECUADOR CIA. LTDA.**  
**SC-RNAE No. 478**

Octubre 9 del 2008  
Quito – Ecuador

Oswaldo Valle  
Representante Legal

**INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**

**BALANCE GENERAL**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		<b>(US\$.)</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo		4,936
Cuentas por cobrar	2	<u>5,317</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>10,253</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Edificios, neto	3	<u>1,376,842</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>1,387,095</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas por pagar		<u>421</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>421</b>
Préstamos accionistas	4	1,453,621
Garantías por pagar		<u>5,400</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>1,459,442</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>		
Capital social	5	800
Reserva legal	6	90
Reservas facultativa y estatutaria		114
Reserva de capital	7	39,055
Resultados acumulados		( <u>112,406</u> )
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>( <u>72,347</u> )</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b><u>1,387,095</u></b>
<b>Ver notas a los estados financieros</b>		

**INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

---

	<b><u>NOTAS</u></b>
	<b><u>2007</u></b>
	(US\$.)
<b>INGRESOS:</b>	
Ventas netas	<u>36,400</u>
<b>TOTAL</b>	<u>36,400</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>	
Gastos de administración y ventas	<u>95,515</u>
<b>TOTAL</b>	95,515
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	( <u>59,115</u> )

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**2007**

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reservas facultativa y estatutaria</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
	<b>(US\$.)</b>					
Saldos al 1 de enero del 2007	800	90	114	39,055	( 54,373 )	( 14,314 )
Ajustes	-	-	-	-	1,082	1,082
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	( 59,115 )	( 59,115 )
Saldos al 31 de diciembre del 2007	800	90	114	39,055	( 112,406 )	( 72,347 )

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

---

**2007**

(US\$.)

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES**  
**DE OPERACIÓN:**

Efectivo recibido de clientes	34,927
Efectivo pagado a empleados y proveedores	<u>( 17,322 )</u>

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>17,605</u>
---	---------------

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES**  
**DE FINANCIAMIENTO:**

Préstamos accionistas	<u>( 13,364 )</u>
-----------------------	-------------------

Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>( 13,364 )</u>
---	-------------------

Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>4,241</u>
--	--------------

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>695</u>
---	------------

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>4,936</u>
--	--------------

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO  
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

---

	<b><u>2007</u></b>
	(US\$.)
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	( 59,115 )
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Depreciaciones	77,530
Ajustes de años anteriores	<u>1,082</u>
Subtotal	78,612
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>	
<b>(Aumento) disminución en:</b>	
Cuentas por cobrar	( 1,473 )
<b>Aumento (disminución) en:</b>	
Cuentas por pagar	<u>( 419 )</u>
Subtotal	<u>( 1,892 )</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>17,605</u>

Ver notas a los estados financieros

---

## **INMOBILIARIA MONTREAL C.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

---

#### **1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**INMOBILIARIA MONTREAL C.A.-** Fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador el 18 de diciembre de 1980 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de marzo de 1981. El objeto social de la Compañía es dedicarse a una o más de las siguientes actividades: Compra y venta de inmuebles, construcción de edificios, venta de los mismos, arriendo de predios, administración directa o por medio de terceros de inmuebles y propiedades urbanas, residencias, predios rústicos, arrendamiento de casas, inmuebles, y departamentos, negociaciones en propiedad horizontal, compra y venta de valores fiduciarios, acciones, bonos, cédulas y toda clase de documentos negociables.

**Base de presentación.-** La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías conforme a Resolución No. 06.Q.ICI-004 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del 2006, resuelve adoptar las NIIF y dispone que estas normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, así también deroga las NEC, a partir del 1 de enero del 2009.

**Edificios.-** Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los edificios son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según el siguiente porcentaje anual:

<b><u>Activo</u></b>	<b><u>Tasa</u></b>
Edificios	5%

**Reconocimiento de ingresos.-** La Compañía reconoce los ingresos cuando los servicios son prestados, siendo ésta la base de medición del principio de realización.

**Efectivo y equivalentes de efectivo.-** La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo de caja y bancos.



## 2. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2007, es el siguiente:

	<u>2007</u>
	(US\$.)
Impuesto al valor agregado - IVA	2,469
Crédito tributario impuesto a la renta años anteriores	1,189
Crédito tributario impuesto a la renta año corriente	1,659
Total	<u>5,317</u>

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de la cuenta impuesto al valor agregado - IVA corresponde principalmente al valor de impuesto al valor agregado declarado y pagado por la Compañía por concepto de ingresos por arriendos relacionados con las facturas No. 1778 y No. 1784 de mayo 19 del 2006 y junio 29 del 2006, respectivamente, las mismas que no han sido cobradas por la Compañía hasta la emisión de este informe.

Al 31 de diciembre del 2007, los saldos de las cuentas crédito tributario impuesto a la renta años anteriores y crédito tributario impuesto a la renta año corriente, corresponden a comprobantes de retención de impuesto a la renta realizados por los clientes de la Compañía, los mismos que pueden ser utilizados como parte de pago del impuesto a la renta en los años respectivos.

## 3. EDIFICIOS, NETO

Un detalle y movimiento de los saldos de la cuenta edificios por el año terminado el 31 de diciembre del 2007, es como sigue:

	.....MOVIMIENTO.....			
	Saldos al <u>01/ene/07</u>	<u>Adiciones</u>	Ventas y/o <u>Bajas</u>	Saldos Al <u>31/dic/07</u>
	(US\$.)			
Edificios	1,550,605	-	-	1,550,605
Subtotal	1,550,605	-	-	1,550,605
Depreciación acumulada	( 96,233 )	( 77,530 )	-	( 173,763 )
Total	<u>1,454,372</u>	<u>( 77,530 )</u>	<u>-</u>	<u>1,376,842</u>

El cargo a gastos por depreciación de la cuenta edificios fue de US\$. 77,530 en el año 2007.

#### **4. PRESTAMOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de la cuenta prestamos accionistas constituye fondos provistos por el Sr. Carlos Antonio Mayorga, no devenga interés y no tiene fecha específica de vencimiento. Estos fondos fueron utilizados para la compra de las acciones de Inmobiliaria Montreal C.A. propietaria del bien inmueble ubicado en la Panamericana Norte 7570 de la parroquia Chaupicruz del cantón Quito. Dicho inmueble fue entregado en hipoteca abierta a favor del Banco de la Producción S.A. Produbanco como garantía del crédito otorgado al accionista de la Compañía en diciembre 14 del 2005 por un valor de US\$. 1,500,000 a 7 años plazo con pagos mensuales.

#### **5. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2007, el capital social de la Compañía está representado por 20,000 acciones de US\$ 0.04 centavos de dólar cada una.

#### **6. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

#### **7. RESERVA DE CAPITAL**

El saldo de la cuenta reserva de capital proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria de años anteriores de las cuentas del patrimonio de los accionistas y de los activos y pasivos no monetarios. De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo de la cuenta reserva de capital no esta sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

#### **8. DIFERENCIA ENTRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES**

Con la finalidad de presentación, los estados financieros incluye la siguiente reclasificación no efectuada en los libros de la Compañía al 31 de diciembre del 2007:

	Según registros contables	Según estados financieros (US\$.)	Diferencias
Préstamos accionistas	1,453,621	-	(1,453,621)
Préstamos accionistas a largo plazo	-	1,453,621	1,453,621

**9. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de este informe (octubre 9 del 2008) se procede a cancelar el gravamen hipotecario y la prohibición de enajenar, que pesan sobre el inmueble ubicado en la Panamericana Norte 7570 de la parroquia Chaupicruz del cantón Quito y las construcciones en él existentes, conforme a escritura de cancelación de hipoteca y prohibición de enajenar celebrada el 10 de marzo del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de marzo del mismo año.

---