

Montalcorp S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Contenido

Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

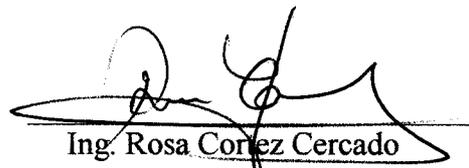
MONTALCORP S. A.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
 Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	791	187,952
Otras cuentas por cobrar	5	103,995	73,526
Inversiones en derechos fiduciarios	6	586,558	471,333
Construcciones en proceso	7	2,729,245	2,246,628
Impuestos corrientes	8		2,698
Total activos corrientes		<u>2,834,031</u>	<u>2,510,804</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	<u>3,370</u>	<u>4,025</u>
Total activos no corrientes		<u>589,928</u>	<u>475,358</u>
Total activos		<u>3,423,959</u>	<u>2,986,162</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
 Contadora General



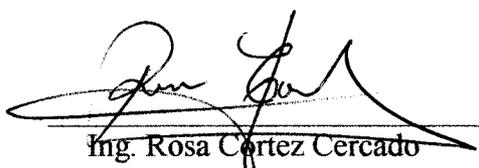
MONTALCORP S. A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	2013	2012
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	10	227,244	1,203,633
Cuentas por pagar proveedores	11	102,731	28,342
Anticipos de clientes	12	2,939,737	1,637,919
Relacionadas	13	87,502	101,001
Otras cuentas por pagar		14,405	9,781
Impuestos corrientes	14	2,728	4,686
Total pasivos corrientes		3,374,347	2,985,362
Patrimonio de los accionistas:			
Capital pagado	15	800	800
Utilidades retenidas		48,812	
Total patrimonio de los accionistas		49,612	800
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		3,423,959	2,986,162

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

MONTALCORP S. A.

Estado de Resultado Integral

Año terminado el 31 de diciembre de 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2013</u>
Ingresos de actividades ordinarias		419,862
Costo de ventas		(363,997)
Margen bruto		<u>55,865</u>
Gastos:		
Administración	15	(128,243)
Ventas y comisiones	15	(47,262)
Financieros		(8,006)
Depreciaciones		(655)
Total gastos operacionales		<u>(184,166)</u>
Otros ingresos	14	<u>190,880</u>
Utilidad antes de impuestos		62,579
Impuesto a las ganancias	15	(13,767)
Utilidad del año		<u>48,812</u>
Otros resultados integrales:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos		
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>48,812</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

MONTALCORP S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

	Capital Pagado	Utilidad/ Perdida del ejercicio	Total
Saldos a Diciembre 31, 2011	800		800
Utilidad neta del ejercicio			
Saldos a Diciembre 31, 2012	800		800
Utilidad neta del ejercicio		48,812	
Saldos a Diciembre 31, 2013	800	48,812	800

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cereado
Contadora General

MONTALCORP S. A.

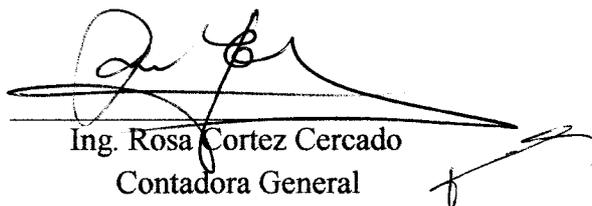
Estado de Flujos de Efectivo Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	1,912,560	1,020,538
Pagado a proveedores y trabajadores	(990,899)	(2,275,035)
Intereses pagados	(8,006)	
Pagos de impuesto a la renta	(9,202)	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>904,453</u>	<u>(1,254,497)</u>
Actividades de Financiación:		
Obligaciones bancarias	(976,389)	1,203,633
Adquisición de inversiones	(115,225)	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>(1,091,614)</u>	<u>1,203,633</u>
Aumento en efectivo	(187,161)	(50,864)
Efectivo al inicio del año	<u>187,952</u>	<u>238,816</u>
Efectivo al final del año	<u>791</u>	<u>187,952</u>
Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	48,812	
Depreciaciones y amortizaciones	655	
Cambios en activos y pasivos corrientes	<u>854,986</u>	<u>(1,254,497)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>904,453</u>	<u>1,254,497</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2013

1. Actividad

La compañía fue constituida el 19 de octubre del 2005, y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Hasta el año 2013, su actividad se centralizo en la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado Palmira, y a partir del año 2013 se inició la venta de los inmuebles de dicho proyecto.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información reveladora en notas a los estados financieros

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y criterios contables críticos se presenta en la nota 3.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, incluyendo el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2013. Cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo corresponden a los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF – Pymes.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en instituciones bancarias locales, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable de mercado o realización.

2.5 Construcciones en proceso

Se registran al costo de adquisición de los materiales y servicios de construcción, los cuales no exceden al valor neto de realización.

2.6 Derechos fiduciarios

Son registrados al valor del patrimonio autónomo del fideicomiso.

2.7 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF, el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable, que es la utilidad para impuestos registrada durante el año. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula tomando como base la utilidad del ejercicio, utilizando para el ejercicio 2013 la tasa fiscal del 22% establecida por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconocerá sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales de impuesto que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.8 Propiedad, planta y equipos

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y su puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.9 Método de depreciación y vidas útiles

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

El costo del activo fijo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas son las siguientes:

	Vida útil en años
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipo de computación	3

2.10 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada ejercicio, la Administración de la compañía evalúa los valores registrados en libros de sus activos tangibles e intangibles, a fin de determinar la existencia de algún indicio de deterioro en el valor de los mismos, los que son ajustados en su valor. Al final del presente ejercicio, no ha habido tales indicios de cambios en el valor de los mismos.

2.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran a su valor razonable.

2.13 Provisiones

Se constituyen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.14 Reconocimiento de ingresos por la venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando:

- La compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo derivado de su propiedad;
- El importe de los ingresos y costos incurridos o por incurrir, pueden ser medidos con fiabilidad;
- Y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.15 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen o incurren.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

2.16 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF – Pymes, no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF - Pymes, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta tales estimaciones y supuestos los que estuvieron basados en la mejor información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir en sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y futuros, si la revisión afecta al periodo actual y subsecuentes. Algunas estimaciones y criterios se presentan a continuación:

Deterioro de activos.

A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2013 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Vida útil de propiedades, planta y equipos.

La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de sus activos fijos no debe ser modificada.

4. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2013, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

5. Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Anticipos a proveedores	75.811	73.026
Relacionada	27.684	
Otras cuentas por cobrar	500	500
Total	103.995	73.526

Anticipos a proveedores representan valores entregados a proveedores de servicios que se liquidan a la terminación de cada compromiso o contrato.

6. Inversión en Derechos Fiduciarios

Representan la cesión de derechos fiduciarios sobre el terreno donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario denominado Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes “Palmira”, administrado por la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., con cesión celebrada el 12 de julio del 2012. Montalcorp S.A. se convirtió en el constituyente de dicho fideicomiso siendo su principal objeto el de administrar un bien inmueble transferido por el constituyente inicial con el propósito de desarrollar e implementar un proyecto inmobiliario denominado Palmira.

Este fideicomiso tiene por objeto administrar la totalidad de los bienes que forman parte de este patrimonio autónomo hasta la liquidación o venta del proyecto inmobiliario. El patrimonio autónomo inicial del fideicomiso está constituido por un terreno ubicado en la Urbanización Entre Ríos, Parroquia Satelital Urbana La Puntilla del Cantón Samborondón con un área de 4,596 m² donde se ha desarrollado dicho proyecto inmobiliario.

Al 31 de marzo del 2014, según los estados financieros proporcionados por la Administradora de Fideicomiso, el valor del patrimonio autónomo y el valor del terreno antes mencionado son de US\$

La Compañía tiene previsto realizar la venta de todos los inmuebles construidos en este proyecto en el año 2014, con lo cual todos los derechos sobre este terreno serán transferidos a cada comprador.

7. Construcciones en Proceso

Los inventarios están constituidos por mano de obra, gastos directos e indirectos de construcción del conjunto residencial Palmira, ubicado en la urbanización Entre Ríos del

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

	Muebles y enseres y Equipos de oficina	Equipo de computo	Total
Saldo al 31-Dic-2011	-	-	-
Adiciones	4,374	653	5,027
Saldo al 31-Dic-2012	4,374	653	5,027
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2013	4,374	653	5,027
Depreciación Acumulada:			
Saldo al 31-Dic-2011	(254)	(91)	(345)
Depreciación	(493)	(257)	(750)
Bajas	54	39	93
Saldo al 31-Dic-2012	(693)	(309)	(1,002)
Depreciación	(437)	(218)	(655)
Saldo al 31-Dic-2013	(1,130)	(527)	(1,657)
Saldo neto	3,244	129	3,370

10. Obligaciones bancarias

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Obligaciones bancarias	211794	503633
Porción corriente de O. L. P.		700
Sobregiros	15450	
	<u>227244</u>	<u>504333</u>

Al 31 de diciembre del 2013, obligaciones bancarias representan 2 operaciones con Banco del Pacifico S. A. con vencimientos a 180 días. Tales operaciones son las siguientes:

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

Operación	Vencimientos	Interés	Montos
Obligaciones bancarias:			
P40060404	Enero18, 2014	9.7612%	194,314
P40061579	Dic. 25, 2013	9.7612%	<u>17,480</u>
Total			<u>211,794</u>

Las obligaciones bancarias están respaldadas por un terreno entregado por el principal accionista de la Compañía.

11. Cuentas por pagar Proveedores

Al 31 de diciembre del 2013, las cuentas por pagar a proveedores locales de bienes y servicios tienen plazo de vencimiento de hasta 45 días y no generan intereses.

12. Anticipos de Clientes

Representan anticipos entregados por los clientes para compra futuras de vivienda. La Administración de la Compañía considera que en el año 2014 se concluirán y venderán todos los inmuebles.

Estos valores no generan intereses y los plazos de vencimientos para la entrega de las viviendas están establecidos de manera individual en cada contrato.

13. Relacionadas

Las cuentas por pagar a relacionadas están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Inmocali S. A.	74,276	
Constructora Covigon S. A.	12,513	53,78
Inmocost S. A.		46,508
Costapromo S. A.	713	713
	<u>87,502</u>	<u>101,001</u>

14. Otros Ingresos

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

Originado por el valor actual de los derechos fiduciarios registrados en el año 2013 sobre el terreno donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario, denominado Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes "Palmira", fideicomiso administrado por la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. (Nota 6)

15. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes a diciembre 31 del 2013 están representados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Impuesto a la Renta Compañía	1867	
Retenciones de impuesto al valor agregado (IVA)	166	2788
Retenciones en la fuente	695	1898
	2728	4686

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22%.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable a diciembre 31 del 2013 es como sigue:

	2013
Utilidad antes de impuesto	62,579
Tasa de impuesto	22%
Provisión para impuesto a la renta corriente	13,767
Menos: Retenciones efectuadas	(11,900)
Impuesto a la renta por pagar	1,867

De acuerdo con otras leyes de carácter tributarias vigentes en el Ecuador se incluyen los siguientes asuntos más relevantes para la compañía:

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados en las reformas tributarias vigentes del 2011, se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013 en adelante.

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

Al término de abril 2013, las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2010, están cerradas para revisión por las autoridades tributarias. La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2011 al 2013, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones.

16. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa.

17. Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2013, la compañía ha celebrado transacciones con partes relacionadas, las que están debidamente registradas.

19. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y el 31 de marzo del 2014, fecha de emisión de los estados financieros, no se han producido eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 31 de marzo del 2014.