

MONTALCORP S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Contenido

Dictamen del Auditor Externo Independiente

Estados Financieros

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

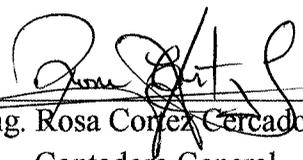
MONTALCORP S. A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	4	27.274	60.982
Otras cuentas por cobrar	5	89.923	305.156
Impuestos corriente	6	702	
Inversiones en derechos fiduciarios	7	-	232.081
Construcciones en proceso	8	-	1.030.861
Total activos corrientes		117.899	1.629.80
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	2.369	2.715
Total activos no corrientes		2.369	2.715
Total activos		120.268	1.631.795

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

(X)

MONTALCORP S. A.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
 Expresados en Dólares de E.U.A.

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	2015	2014
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	10	-	58.546
Anticipos de clientes	11	-	1.495.356
Relacionadas	12	-	80
Otras cuentas por pagar		853	12.068
Impuestos corrientes	6	1.117	8.808
Total pasivos corrientes		1.970	1.574.858
Patrimonio de los accionistas:			
Capital pagado	13	800	800
Utilidades retenidas		117.498	56.137
Total patrimonio de los accionistas		118.298	56.937
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		120.268	1.631.795

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Representante Legal



Ing. Rosa Cornez Cercado
 Contadora General

MONTALCORP S. A.

Estado de Resultado Integral
Año terminado el 31 de diciembre de 2015
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de actividades ordinarias		1.264.782	1.931.368
Costo de ventas		(1.248.166)	(1.889.378)
Margen bruto		16.616	41.990
Gastos:			
Administración	14	(7.067)	(11.721)
Financieros			(4)
Depreciaciones		(564)	-
Total gastos operacionales		(7.631)	(11.725)
Otros ingresos	15	69.683	51
Utilidad antes de impuestos		78.668	30.316
Impuesto a las ganancias	6	(17.307)	(22.991)
Utilidad del año		61.361	7.325
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		61.361	7.325

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

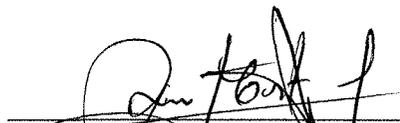
MONTALCORP S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

	Capital Pagado	Utilidades Retenidas	(Perdida) Utilidad Perdida del Ejercicio	Total
Saldos a Diciembre 31, 2014	800	48.812	7.325	56.937
Resultados Integral 2015	-	-	61.361	61.361
Regularización	-	7.325	(7.325)	
Saldos a Diciembre 31, 2015	800	56.137	61.361	118.298

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

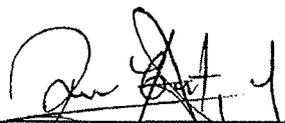
MONTALCORP S. A.

Estado de Flujos de Efectivo Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	70,074	487,038
Pagado a proveedores y trabajadores	(147,227)	(537,820)
Intereses pagados	(411)	(4)
Otros	69,683	655
Pagos de impuesto a la renta	<u>(25,827)</u>	<u>(16,911)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(33,708)</u>	<u>(67,042)</u>
Actividades de Financiación:		
Obligaciones bancarias	-	(227,244)
Recuperación (adquisición) de inversiones	<u>-</u>	<u>354,477</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>-</u>	<u>127,233</u>
(Disminución) aumento en efectivo	(33,708)	60,191
Efectivo al inicio del año	<u>60,982</u>	<u>791</u>
Efectivo al final del año	<u>27,274</u>	<u>60,982</u>
Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	61,361	7,325
Ganancia en venta de inversiones	1,510	-
Depreciaciones y amortizaciones	564	-
Cambios en activos y pasivos corrientes	<u>(97,143)</u>	<u>(74,367)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(33,708)</u>	<u>(67,042)</u>

(X)


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

MONTALCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre 2015

1. Actividad

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

Hasta el año 2013 y 2014 su actividad se centralizó en la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado Palmira, a partir del año 2013 se inició la venta de los inmuebles, y culminará el proceso de venta en el año 2015.

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. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en marzo de 2016 y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

2.3 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, cuentas por cobrar, los préstamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos financieros. Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivo

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

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Pasivos financieros. Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.4 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.

2.5 Derechos fiduciarios

Son registrados al valor del patrimonio autónomo del fideicomiso

2.6 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2015, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables

2.7 Propiedad, planta y equipos

Medición inicial. Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y 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.

Medición posterior modelo del costo. Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo de equipos, 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 como sigue:

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

Retiro o venta de propiedades y equipos. La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo

2.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

2.9 Provisiones

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

2.10 Beneficios a empleados

La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.11 Reconocimiento de ingresos por 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 la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.12 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.

2.13 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 adjuntos, 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 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.

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

4. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

5. Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Anticipos a proveedores	-	2.780
Relacionada	89.923	302.376
Otras cuentas por cobrar	-	-
	<u>89.923</u>	<u>305.156</u>

Estos valores es la negociación de departamentos por liquidar que están pendientes de cobro.

6. Impuestos Corrientes

Los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 Diciembre 2015 y 2014 están representados como sigue:

	31 de Diciembre 2015	31 de Diciembre 2014
Anticipo Impuesto a la Renta	702	-
	<u>31 de Diciembre 2015</u>	<u>31 de Diciembre 2014</u>
Impuesto a la Renta Compañía	-	8.520
Retenciones I.V.A.	-	1
Retenciones en la fuente	1.117	287
	<u>1.117</u>	<u>8.808</u>

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 es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Utilidad antes de impuesto	78.668	30.316
Más: Gastos no deducibles	=	<u>74.189</u>
Utilidad gravable	78.668	104.505
Tasa de impuesto	22%	22%
Provisión para impuesto a la renta corriente	17.307	22.991
Menos: Anticipo de impuesto a la renta	(18.009)	(16.918)
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	-	2.447
Menos: Retenciones efectuadas		=
Impuesto a la renta por pagar	<u>703</u>	<u>8.520</u>

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2012, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2013 al 2015, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado.

Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

7. 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”, fideicomiso administrado por la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., cesión celebrada el 12 de julio del 2012, por medio de la cual Montalcorp S.A. se convirtió en el nuevo constituyente de dicho fideicomiso, cuyo principal objeto del fideicomiso es 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 mt2 donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario.

En el año 2015 la Compañía realizó la venta de todos los departamentos construidos en este proyecto y el referido fideicomiso fue cancelado mediante escritura pública con fecha 25 de noviembre del 2015

8. Construcciones en Proceso

Al 31 de diciembre del 2014, 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 cantón Samborondón, construcción que concluyó en el año 2015.

9. Propiedad, planta y equipos

Un detalle de propiedad planta y equipos es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Muebles, enseres y equipos de oficina	4,374	4,374
Equipo de computo	653	653
	<u>5,027</u>	<u>5,027</u>
Menos-Amortización acumulada	(2,658)	(1,657)
	<u>2,369</u>	<u>3,370</u>

Un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	Muebles y enseres y Equipos de oficina	Equipo de computo	Total
<u>Costo:</u>			
Saldo al 31-Dic-2014	4,374	653	5,027
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2015	4,374	653	5,027
<u>Depreciación Acumulada:</u>			
Saldo al 31-Dic-2014	(1,567)	(745)	(2,312)
Depreciación	(438)	(126)	(564)
Saldo al 31-Dic-2015	(2,005)	(653)	(2,658)
Saldo neto	2,369	2,369	2,369

10. Cuentas por pagar Proveedores

31 de diciembre del 2015 no se registran valores.

11. Anticipos de Clientes

En el año 2015 se vendieron todos los inmuebles y se liquidaron los valores de anticipos de clientes.

12. Relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2015 no se registraron valores por pagar a Relacionadas:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Constructora Covigon S. A.	-	80
	-	80

13. 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.

14. Detalle de gastos por su naturaleza

Un detalle de gastos administrativos y de ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios	3.412	1.758
Impuestos	1.729	4.001
Expensas y alícuotas	-	4.996
Intereses y multas	411	172
Otros	1.515	794
Total	<u>7.067</u>	<u>11.721</u>

15. Otros Ingresos

Valores corresponden a ajustes realizados por reversos de pasivos años anteriores

16. Políticas de Gestión de Riesgos Financieros

Al 31 de diciembre del 2015, los principales activos financieros de la Compañía incluyen los depósitos en bancos, cuentas por cobrar relacionadas, impuestos por cobrar y el efectivo y equivalente de efectivo que provienen directamente de sus operaciones y los pasivos financieros de la Compañía, incluye impuestos por pagar

Debido a reducción de sus actividades comerciales por la terminación y venta de su proyecto inmobiliario y por la estructura actual de sus activos y pasivos, la Compañía no se encuentra expuesta a mayores riesgos de mercado, de crédito y de liquidez; sus operaciones actuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo por parte de la administración, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es fundamental para la continuidad de la Compañía.

La gerencia actualmente revisa y establece las políticas para la gestión administrativa de cada uno de estos riesgos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

17. Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2015, los saldos y transacciones con partes relacionadas están debidamente registrados.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la 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.

19. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 15 de marzo del 2016.
