

MONTALCORP S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015

Contenido

Dictamen del Auditor Externo Independiente

Estados Financieros

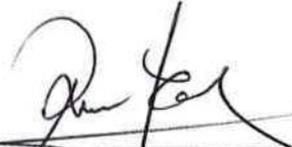
Estado de Situación Financiera.....	2
Estado de Resultado Integral.....	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

MONTALCORP S. A.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	4	14.632	27.274
Otras cuentas por cobrar	5	89.922	89.923
Impuestos corriente	6	9.266	702
Total, activos corrientes		113.820	117.899
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipos, neto	7	1.968	2.369
Total, activos no corrientes		1.968	2.369
 Total, activos		115.788	120.268

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 2016 y 2015

	Al 31 de diciembre de	
Notas	2016	2015
Pasivos y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Otras cuentas por pagar	853	853
Impuestos corrientes	-	1.117
Total pasivos corrientes	853	1.970
Patrimonio de los accionistas:		
Capital pagado	800	800
Utilidades retenidas	114.136	117.498
Total patrimonio de los accionistas	114.936	118.298
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	114.936	120.268

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 2016

	Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias		-	1.264.782
Costo de ventas		-	-1.248.166
Margen bruto		0	16.616
Gastos:			
Administración	9	-2.912	-7.067
Financieros		-48,86	-4
Depreciaciones		-401,5	-564
Total gastos operacionales		-3.362	-7.631
Otros ingresos		-	69.683
Utilidad antes de impuestos		-	78.668
Impuesto a las ganancias		-	-17.307
Utilidad del año		0	61.361
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		-3.362	61.361

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.

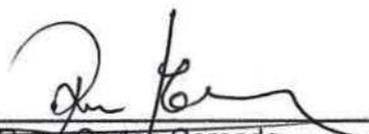
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

	Capital Pagado	Utilidades Retenidas	(Perdida) Utilidad Perdida del Ejercicio	Total
Saldos a Diciembre 31, 2015	800 /	56.137 /	61.361	118.298
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	-3.362	-3.362
Regularización	-	-	-	-
Saldos a Diciembre 31, 2016	800	56.137	57.999	114.936

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 y Efectivos
Año terminado el 31 de diciembre de 2016

	2.016	2.015
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
(+) Cobros por Actividades de Operación		
(-) Pagos por Actividades de Operación		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	852,92 ✓	-5.618,38
Otros pagos por actividades de operación	-3.361,95 ✓	-7.452,00
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-8.564,32 ✓	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-1.568,21 ✓	0,00
	-	-
<u>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación</u>	12.641,56	13.070,38
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u>		
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0,00	11.589,73
<u>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación</u>	0,00	11.589,73
<u>Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo</u>	12.641,56	-1.480,65
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	27.273,56 ✓	3.946,35
<u>(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período</u>	14.632,00	2.465,70
<u>CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN</u>		
Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta	-3.361,95 ✓	-6.857,80
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	401,50 ✓	0,00
Cambios en Activos y Pasivos de Operación		
(-) Variación Otras CxC	-8.564,32 ✓	-5.799,60
(-) Variación Anticipo a Proveedores	0,00	-331,43
(+) Variación CxP Comerciales	852,92 ✓	0,00
(+) Variación Otras CxP	-1.969,71 ✓	-81,55
	-	-
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</u>	12.641,56	13.070,38
- Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación	0,00	0,00

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

MONTALCORP S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre 2016

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 2015 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 culminó 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 2017 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 2016, 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 2016, existe un valor de banco.

5. Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Relacionada	89.922	89.923
	<u>89.922</u>	<u>89.923</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 2016 y 2015 están representados como sigue:

	31 de Diciembre 2016	31 de Diciembre 2015
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>9.267</u>	<u>702</u>
	31 de Diciembre 2016	31 de Diciembre 2015
Retenciones en la fuente	-	1.117

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	
	2016	2015
Utilidad antes de impuesto	(3.362)	78.668
Más: Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	-	78.668
Tasa de impuesto	-	22%
Provisión para impuesto a la renta corriente	<u>(3.362)</u>	<u>17.307</u>
Menos: Anticipo de impuesto a la renta	-	(18.009)
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
Menos: Retenciones efectuadas	-	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>703</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 2016, 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. Propiedad, planta y equipos

Un detalle de propiedad planta y equipos es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Muebles, enseres y equipos de oficina	4,374	4,374
Equipo de computo	653	653
	5,027	5,027
Menos-Amortización acumulada	(3.059)	(2,658)
	1.967	2,369

8. 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.

9. Detalle de gastos por su naturaleza

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios	-	3.412
Impuestos	73	1.729
Intereses y multas	246	411
Otros	3.043	1.515
Total	<u>3.362</u>	<u>7.067</u>

Políticas de Gestión de Riesgos Financieros

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 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.

Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2016, los saldos y transacciones con partes relacionadas están debidamente registrados.

Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.

Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 31 de marzo del 2017
