

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Con el Informe de los Auditores Independientes

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.

Av. Miguel H. Alcívar
Mz. 302, solares 7 y 8
Guayaquil – Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera separada de Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Énfasis en un Asunto

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención a nota 1 a los estados financieros en la cual se revela los planes de la Administración para solventar las condiciones relacionadas con el capital de trabajo negativo al 31 de diciembre de 2018, la situación de liquidez, alto endeudamiento y la causal de disolución legal que enfrenta la Compañía.

(Continúa)

Otros Asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 31 de julio de 2018 contiene una opinión no calificada sobre esos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)

- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPNB del Ecuador
SC-RNAE 069

Octubre 17 de 2019


María del Pilar Mendoza
Socia

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI
(Manta - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017 restablecido</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	US\$ 129,529	688,709
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	8	80,000	90,000
Cuentas por cobrar comerciales	9	1,944,349	2,042,358
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	21	4,660,655	2,448,546
Otras cuentas por cobrar	9	692,898	962,668
Inventarios	10	25,295,519	38,876,262
Gastos pagados por anticipado	11	490,374	475,107
Total activos corrientes		33,293,324	45,583,650
Activos no corrientes:			
Inversiones en acciones		2,600	2,600
Inventarios	10	10,344,647	10,217,149
Maquinarias, equipos y vehículos, neto	12	551,945	656,767
Propiedad de inversión, neto	13	2,514,883	2,514,883
Impuesto diferido activo	16	23,253	23,253
Total activos no corrientes		13,437,328	13,414,652
Total activos		US\$ 46,730,652	58,998,302
<u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u>			
Pasivos corrientes:			
Sobregiros bancarios	7	US\$ -	31,052
Préstamos y obligaciones financieras	14	7,416,074	7,438,410
Cuentas por pagar comerciales	15	782,958	1,182,129
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21	8,005,899	2,946,189
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	15	7,126,911	20,790,982
Total pasivos corrientes		23,331,842	32,388,762
Pasivos no corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	14	11,561,116	13,278,834
Cuentas por pagar comerciales	15	805,000	865,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21	4,598,627	8,098,627
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	17	116,449	108,033
Total pasivos no corrientes		17,081,192	22,350,494
Total pasivos		40,413,034	54,739,256
Patrimonio, neto:			
Capital acciones	20	10,000	10,000
Reserva legal	20	6,049	6,049
Reserva especial de capital	20	13,916,698	-
Aporte para futuras capitalizaciones	20	-	10,416,698
Resultados acumulados		(7,615,129)	(6,173,701)
Total patrimonio, neto		6,317,618	4,259,046
Total pasivos y patrimonio, neto		US\$ 46,730,652	58,998,302

Ing. César Alcalde
Representante Legal

Ing. Julio Solís Franco
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

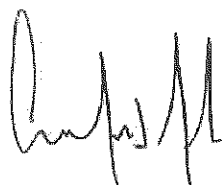
Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2018	2017
Ingreso de actividades ordinarias	22 US\$	5,939,320	2,287,298
Costo de las ventas	23	(3,230,793)	(1,581,804)
Utilidad bruta		2,708,527	705,494
Otros ingresos		31,702	42,788
Gastos de administración y ventas	23	(1,878,730)	(2,309,492)
Otros gastos		(372,083)	(485,878)
		(2,219,111)	(2,752,582)
Utilidad (pérdida) en operaciones		489,416	(2,047,088)
Costo financiero:			
Costos financieros	24	(1,930,780)	(1,839,697)
Ingresos financieros		323	-
Costo financiero, neto		(1,930,457)	(1,839,697)
(Pérdida) antes de impuesto a la renta		(1,441,041)	(3,886,785)
Impuesto a la renta	16	-	-
Pérdida neta		(1,441,041)	(3,886,785)
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados del período:			
(Pérdidas) ganancias actuariales por planes de beneficios definidos	18	(387)	3,935
Otros resultados integrales		(387)	3,935
Pérdida neta y otros resultados integrales	US\$	(1,441,428)	(3,882,850)



Ing. César Alcalde
Representante Legal



Ing. Julio Solís Franco
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Estado de Cambios en el Patrimonio

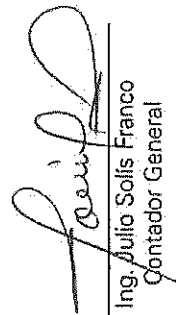
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Notas	Capital acciones	Reserva legal	Reserva especial de capital	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total patrimonio, neto
Saldos al 1 de enero de 2017	US\$ 10,000	6,049	-	6,916,698	(2,290,851)	4,641,896
Transacciones con accionistas:						
Aporte de los accionistas	-	-	-	3,500,000	-	3,500,000
Total resultados integrales:						
Pérdida neta	-	-	-	-	(3,886,785)	(3,886,785)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	3,935	3,935
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10,000	6,049	-	10,416,698	(6,173,701)	4,259,046
Transacciones con accionistas:						
Compensación de cuentas por pagar	-	-	3,500,000	-	-	3,500,000
Transferencia a reserva especial	-	-	10,416,698	(10,416,698)	-	-
Total resultados integrales:						
Pérdida neta	-	-	-	-	(1,441,041)	(1,441,041)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(387)	(387)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$ 10,000	6,049	13,916,698	-	(7,615,129)	6,317,618



Ing. César Alcalde
Representante Legal



Ing. Julio Solís Franco
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

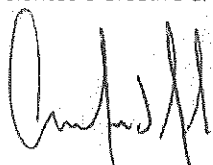
Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Estado de Flujos de Efectivo

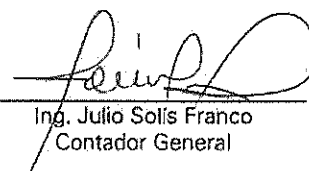
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	US\$	6,649,292	5,407,668
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(7,740,082)	(4,193,253)
Impuesto a la renta pagado		(6,491)	(3,289)
Intereses pagados		(1,930,780)	(1,839,697)
Intereses recibidos		323	-
Efectivo misceláneo recibido		31,702	42,788
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación		(2,996,036)	(585,783)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Préstamo otorgado a compañía relacionada		(829,341)	(1,986,999)
Adquisición de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		-	(90,000)
Cobro de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		10,000	-
Adquisición de maquinarias, equipos y vehículos	12	(92,192)	(5,943)
Producto de la venta de maquinarias, equipos y vehículos		3,944	-
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión		(907,589)	(2,082,942)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Recibido de préstamos y obligaciones financieras		6,823,450	8,198,415
Pago de préstamos y obligaciones financieras		(8,563,504)	(6,363,992)
Préstamo recibido de compañía relacionada		5,115,551	-
Pago de préstamo a compañía relacionada		-	(2,130,728)
Aporte de accionistas		-	3,500,000
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento		3,375,497	3,203,695
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes a efectivo		(528,128)	534,970
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año		657,657	122,687
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	7 US\$	129,529	657,657



Ing. César Alcalde
Representante Legal



Ing. Julio Solís Franco
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.