

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Montecristi S.A. INMONTECRISTI es una compañía anónima constituida en la ciudad de Montecristi – Ecuador, el 27 de diciembre de 2012. Su actividad principal es la venta de terrenos urbanizados, localizados alrededor del complejo de golf de la Compañía Montecristi Golf Club S.A.

Las oficinas y su domicilio principal se encuentran en el km 1 ½ en la vía Montecristi – Manta en la provincia de Manabí.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### 2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### 2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por las Propiedades, planta y equipos son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

### 2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

### 2.4. Efectivo y bancos

El efectivo y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

### 2.5. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes del exterior y locales, anticipos a proveedores, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización.

### 2.6. Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor y son valuados de acuerdo con el método del costo promedio ponderado.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los inventarios corresponden principalmente a terrenos que se encuentran urbanizados y disponibles para la venta; así como también terrenos en proceso de urbanización. Además incluye materiales para ser consumidos en el proceso de urbanización de cada una de las etapas.

Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias, efectuando los ajustes en aquellos casos en que el costo de terminación resultare mayor que el precio de venta menos los gastos asociados para ejecución de la venta.

### 2.7. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes que ya no son susceptibles de recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de estas partidas.

### 2.8. Propiedades y equipos

**2.8.1. Medición en el momento del reconocimiento.-** Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de adquisición menos depreciación y algún importe calculado por deterioro.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha. El costo de los elementos de propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

**2.8.2. Retiro o venta de propiedades, planta y equipos.**- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.8.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales.**- El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Propiedades y equipos	Vida útil (en años)
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y posible valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipo que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

**2.9. Deterioro del valor de los activos tangibles**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

**2.10. Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de cualquier costo incurrido en la transacción. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente y no corriente, la parte corriente es la que se vence dentro de doce meses o un año y la parte no corriente del préstamo son los pagos con vencimiento mayor a 12 meses o un año al final del periodo sobre el que se informa

### 2.11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 a 90 días.

### 2.12. Pasivos por impuestos corrientes

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la por pagar corriente:

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### 2.13. Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 2.14. Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

### 2.15. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta de terrenos urbanizados dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.
- e) Los bienes sean transferidos de manera legal y efectiva al cliente
- f) Se realicen la suscripción de las escrituras públicas y su correspondiente inscripción en el registro mercantil

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

### 2.16. Costos y gastos

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

El costo de venta incluye todos aquellos costos en los que se incurre desde la compra de terrenos hasta cuándo se encuentran totalmente urbanizados.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los gastos de ventas corresponden sueldos y comisiones de vendedores, publicidad, promociones y otros gastos en los que se incurre para finalizar la entrega de los lotes.

### **2.17. Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **2.18. Activos y Pasivos Financieros**

**2.18.1. *Activos financieros.***- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Préstamos y Cuentas por Cobrar".

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.18.2. *Cuentas por cobrar y otros cuentas por cobrar.***- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- a) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de bienes inmuebles realizadas en el curso normal de operaciones.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 90 días).

Los valores registrados como activos no corrientes se registran a su valor nominal. No se ha registrado ajustes por intereses implícitos debido a que su efecto es inmaterial para los estados financieros adjuntos y a su vez se encuentran en proceso de recuperación.

- b) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos financieros para capital de trabajo, gastos de administración, entre otros.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

- 2.18.3. *Pasivos financieros medidos al costo amortizado*.- Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconocen en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.18.4. *Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar*.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Otros Pasivos Financieros" cuyas características se explican seguidamente:

- a) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 120 días.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- b) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a valores entregados por estas compañías principalmente para financiar la construcción y urbanización de los terrenos los cuales son pagaderos en cuotas a estas compañías. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan en el corto plazo.

**2.18.5. Baja de activos y pasivos financieros.** - Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### **2.19. Normas nuevas y revisadas en medición del valor razonable y revelaciones**

#### **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable**

La Compañía ha aplicado la NIIF 13 por primera vez en el año en curso. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2013. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2013

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de GONDI S.A.

### **Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado integral**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado por primera vez, las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías:

- a) Las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio
- b) Las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones.

El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos.

Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

### **2.20. Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

### **2.21. Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas**

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no efectivas. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de julio de 2014. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

luego del 31 de julio de 2014 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **3.1. Deterioro de activos**

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### **3.2. Impuesto a la renta corriente**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

### **3.3. Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración**

Algunos de los activos y pasivos de la compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. La Administración de la Compañía determina las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible; y en ciertos casos

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

del nivel 1 no se encuentran datos disponibles por lo cual, la compañía utiliza tasadores cualificados independientes para llevar a cabo la valoración. La comisión de valoración trabaja en estrecha colaboración con los peritos externos debidamente calificados para establecer las técnicas de valoración adecuadas y variables del mercado y el modelo. La Administración de la compañía evalúa, reporta y explica la causa de las fluctuaciones en el valor razonable al final de cada periodo sobre los valores razonables en los activos y pasivos.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo	19,115	1,000
Bancos	<u>855,911</u>	<u>164,708</u>
Total	<u>875,026</u>	<u>165,708</u>

Bancos. - Al 31 de diciembre de 2014, representa depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Clientes	719,423	-
Compañía relacionada, nota 14	3,981,404	647,151
Anticipos a proveedores	423,685	597,744
Empleados	12,078	1,573
Otras	<u>823</u>	<u>8,773</u>
Total	<u>5,137,413</u>	<u>1,255,241</u>

Clientes - Representan créditos otorgados por la venta de terrenos, los cuales no generan intereses.

Anticipos a proveedores - Al 31 de diciembre de 2014, incluyen principalmente importes entregados a proveedores locales para la compra de bienes o entrega de servicios, los cuales son liquidados en un periodo promedio de 90 días.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 6. INVENTARIOS

Un resumen de la cuenta inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obras en proceso	10,132,758	2,115,666
Inventarios de terrenos	7,262,512	4,161,754
Inventarios de suministros y materiales	<u>347,970</u>	<u>11,027</u>
Total	<u>17,743,240</u>	<u>6,288,477</u>

Obras en proceso: Corresponden principalmente a importes invertidos en el proceso de urbanización de 139.03 hectáreas

Inventarios de terrenos: Corresponden principalmente al costo de los terrenos que serán posteriormente urbanizados.

Inventarios de suministros y materiales: Corresponden principalmente suministros y materiales los cuales serán utilizados en el proceso de urbanización de los terrenos.

### 7. IMPUESTOS

#### 7.1. Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario de IVA	<u>151</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	22,321	-
Retención en la fuente	73,520	15,275
Retenciones de impuesto a la renta empleados	8,582	-
Retenciones en la fuente del IVA	<u>14,505</u>	<u>3,423</u>
Total	<u>118,928</u>	<u>18,698</u>

7.2. Conciliación tributaria - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	97,936	(434,410)
Participación a trabajadores	(14,690)	-
Amortización de pérdidas tributarias (2)	(22,766)	-
Gastos no deducibles	44,559	9,383
Ingresos exentos	(2,043)	-
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	158	-
Utilidad atribuible a los ingresos exentos	<u>330</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	103,484	(425,027)
Impuesto a la renta causado (1)	<u>22,766</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (3)	-	-
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>22,766</u>	<u>-</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014 el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$402,261

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2014.

### 7.3. Aspectos Tributarios

Ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal

#### Deducibilidad de Gastos

- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se establece una deducción del 150% adicional por un período de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- No se considerarán deducibles los gastos de promoción y publicidad en alimentos hiperprocesados. El criterio para definir tal calidad la establecerá la autoridad sanitaria competente.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regaldas, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

### Tarifa de Impuesto a la Renta

- Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

### Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador

#### Impuesto a la Salida de Divisas

- Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

### 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Maquinarias y equipos	598,149	127,202
Muebles y enseres	25,601	12,646
Equipos de cómputo	85,605	27,304
Vehículos	<u>524,427</u>	<u>63,780</u>
Total costo y valuación	1,233,783	230,932
Depreciación acumulada	<u>(170,433)</u>	<u>(11,668)</u>
Total	<u>1,063,350</u>	<u>4,381,018</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

Costo o valuación	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Vehículos	Total
Diciembre 31, 2012	-	-	-	-	-
Adiciones	<u>127,202</u>	<u>12,646</u>	<u>27,304</u>	<u>63,780</u>	<u>230,932</u>
Diciembre 31, 2013	127,202	12,646	27,304	63,780	230,932
Adiciones	<u>470,948</u>	<u>12,955</u>	<u>58,301</u>	<u>460,647</u>	<u>1,002,851</u>
Diciembre 31, 2014	<u>598,150</u>	<u>25,601</u>	<u>85,605</u>	<u>524,427</u>	<u>1,233,783</u>
Depreciación acumulada					
Diciembre 31, 2012	-	-	-	-	-
Gasto del año	<u>(6,046)</u>	<u>(825)</u>	<u>(3,734)</u>	<u>(1,063)</u>	<u>(11,668)</u>
Diciembre 31, 2013	(6,046)	(825)	(3,734)	(1,063)	(11,668)
Gasto del año	<u>(39,732)</u>	<u>(1,760)</u>	<u>(19,085)</u>	<u>(98,188)</u>	<u>(158,765)</u>
Diciembre 31, 2014	<u>(45,778)</u>	<u>(2,585)</u>	<u>(22,819)</u>	<u>(99,251)</u>	<u>(170,433)</u>

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 9. PRÉSTAMOS

Representan préstamos con instituciones financieras locales a una tasa fija de interés que varía entre el 8.92% y 10.78%; cuyos períodos de vencimiento fluctúan entre 1 a 5 años.

Durante el 2014, no se han producido por parte de la Compañía incumplimientos en las condiciones contractuales de los préstamos, que autoricen al prestamista a reclamar el inmediato pago de la obligación.

Los préstamos bancarios están garantizados por una hipoteca sobre 162 hectáreas de terrenos que corresponden a los Macro lote 8, 9, 10, 11 y 12.

### 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
Proveedores	3,423,360	2,182,739
Compañías relacionadas nota 14	6,746,281	-
Anticipos de clientes	3,425,019	1,055,828
Otras	<u>36,590</u>	<u>14,180</u>
Total	<u>13,631,250</u>	<u>3,252,747</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	6,770,346	3,252,747
No corriente	<u>6,860,904</u>	<u>-</u>
Total	<u>13,631,250</u>	<u>3,252,747</u>

***Proveedores.***- Al 31 de diciembre de 2014 representan saldos por pagar a proveedores locales relacionados con las actividades de urbanización, con vencimientos de 30 hasta 90 días, los cuales no devengan intereses. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de crédito pre-acordados.

***Anticipos de clientes.***- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponden a los anticipos entregados por clientes para asegurar la venta futura de lotes urbanizados. Las cláusulas de comercialización establecen que la propiedad de los terrenos es transferida a los clientes, una vez que se haya cancelado en su totalidad el precio de venta establecido en cada contrato

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 11. PROVISIONES

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios sociales	67,889	24,808
Participación trabajadores	14,690	-
Otros	<u>9,357</u>	<u>14,339</u>
Total	<u>91,936</u>	<u>39,147</u>

*Beneficios sociales* - Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, representan prestaciones a favor del personal de la Compañía, de acuerdo a lo estipulado en el Código de Trabajo.

### 12. PATRIMONIO

*Capital Social*. - Al 31 de diciembre de 2014, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$10,000 dividido en 10,000 acciones de US\$1 de valor nominal unitario.

*Aporte para aumento de capital*. - representa el aporte de los accionistas los cuales, los cuales serán capitalizados durante el año 2015.

*Déficit acumulado*. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pérdidas acumuladas	(434,410)	-
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<u>60,480</u>	<u>(434,410)</u>
Total	<u>(373,930)</u>	<u>(434,410)</u>

### 13. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos de administración y ventas	856,100	384,916
Gastos financieros	<u>535,472</u>	<u>49,505</u>
Total	<u>1,391,572</u>	<u>434,421</u>

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos, salarios y bonificaciones	252,253	180,631
Beneficios sociales	58,923	24,913
Aportes a la seguridad social	74,650	23,883
Mantenimiento y reparaciones	15,354	8,633
Servicios profesionales	17,413	6,677
Combustibles y lubricantes	6,395	7,217
Publicidad y promociones	216,909	91,166
Intereses	501,321	48,915
Impuestos, contribuciones, multas y otros	71,418.	3,392
Seguros	1,229	10,560
Suministros y repuestos	39,008	17,760
Otros gastos	<u>136,699</u>	<u>10,674</u>
Total gastos	<u>1,391,572</u>	<u>434,421</u>

#### 14. PRINCIPALES SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos de cuentas por cobrar y pagar no generan intereses. Un detalle es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Montecristi Golf Club S.A. (1)	3,981,404	647,151
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Inmoriec	674,860	-
Holding la Fabril	3,500,000	-
La Fabril S.A.	451,453	-
Energy Palma	1,715,033	-
Montecristi Golf Club	10,633	-
Otras	<u>394,302</u>	-
Total	<u>6,746,281</u>	-

(1) Representan préstamos para capital de trabajo a Montecristi Golf Club S.A., la cual se encuentra en un proceso de construcción de un proyecto turístico, el cual favorece comercialmente las ventas de los terrenos. Estos créditos no generan intereses ni tienen vencimiento establecido, y podrían ser objeto de capitalización con motivo de establecer una alianza estratégica comercial que permita un incremento en las ventas.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### 15.1. Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**15.1.1. *Riesgo en las Tasas de Interés.***- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

**15.1.2. *Riesgo de Crédito.***- El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por clientes locales. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

#### 15.2. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

### 16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados por la administración de la Compañía el 31 de agosto de 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de agosto de 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---