

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(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.

Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio, no obstante la Compañía mantiene un déficit acumulado US\$.434,410, el cual supera los límites establecidos por la Ley de Compañías en su Art. 360, referente a las compañías que entraren en causal de disolución.

### 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 y equipos que 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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 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.

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.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 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 capitalizarán 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 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 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:

<u>Propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
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 múltiples 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.

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 imponibles 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.

**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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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:

- 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.
- 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

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 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 son 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 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>Vigencia</u>
<i>Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones</i>		
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Contratos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
<i>Modificaciones a las NIIF y NIC</i>		
NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
NIC 16 y NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Enero 1, 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y LA NIC 28	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	Enero 1, 2016
NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

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:

### **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

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

### **3.3. Impuesto a la renta diferido**

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

### **3.4. 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 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. EFFECTIVO Y BANCOS**

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos	5,065,601	855,911
Caja	<u>5,020</u>	<u>19,115</u>
Total	<u>5,070,621</u>	<u>875,026</u>

Bancos. - Al 31 de diciembre de 2015, representa depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

El principal incremento en bancos, se encuentra representado por el pago de US\$5,000,000 por parte del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL, por concepto de compra de inmuebles que forman parte del proyecto Inmobiliario de urbanización privada en la ciudad de Montecristi, denominado Santa Cruz.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 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>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Clientes	1,705,705	719,423
Compañía relacionada, nota 16	5,904,000	3,981,404
Anticipos a proveedores	1,306,298	423,685
Empleados	11,363	12,078
Otras	<u>55,536</u>	<u>823</u>
Total	<u>8,982,902</u>	<u>5,137,413</u>

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

Anticipos a proveedores - Al 31 de diciembre de 2015, 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.

### 6. INVENTARIOS

Un resumen de la cuenta inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obras en proceso	19,775,603	10,132,758
Inventarios de terrenos	7,681,975	7,262,512
Inventarios de suministros y materiales	<u>485,534</u>	<u>347,970</u>
Total	<u>27,943,112</u>	<u>17,743,240</u>

Obras en proceso: Corresponden principalmente a importes invertidos en el proceso de urbanización de 73.52 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.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 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>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario de IVA	<u>300</u>	<u>151</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	52,558	22,312
Retención en la fuente de impuesto a la renta	25,404	82,103
Retenciones en la fuente del IVA	<u>33,999</u>	<u>14,505</u>
Total	<u>111,961</u>	<u>118,920</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:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	256,855	97,935
Participación a trabajadores	(38,528)	(14,690)
Otras rentas exentas	(1,004)	-
Amortización de pérdidas tributarias (2)	(82,936)	(22,766)
Gastos no deducibles	114,157	44,559
Ingresos exentos	-	(2,043)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	135	159
Utilidad atribuible a los ingresos exentos	<u>130</u>	<u>330</u>
Utilidad gravable	248,809	103,484
Impuesto a la renta causado (1)	<u>54,738</u>	<u>22,758</u>
Anticipo calculado (3)	-	-
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>54,738</u>	<u>22,758</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.

- (2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha registrado en libros un activo por impuesto diferido de US\$.23,253 resultante de la amortización de pérdidas.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

### 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.
- 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.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

## 8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Derechos Fiduciarios:		
Fideicomiso Inmontecristi I	1,727,508	-
Fideicomiso Inmontecristi II	<u>41,300</u>	<u>-</u>
	1,768,808	-
Comisiones pagadas por devengar	329,725	292,998
Seguros pagados por anticipado	<u>1,205</u>	<u>26,119</u>
Total	<u>2,099,738</u>	<u>319,117</u>

# INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

## 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2015	2014
Costo o valuación	1,329,803	1,233,783
Depreciación acumulada	<u>(380,434)</u>	<u>(170,433)</u>
Total	<u>949,369</u>	<u>1,063,350</u>

### Clasificación:

Maquinarias y equipos	518,239	552,372
Vehículos	319,227	425,176
Muebles y enseres	51,342	56,385
Equipos de cómputo	<u>60,561</u>	<u>29,417</u>
Total	<u>949,369</u>	<u>1,063,350</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Maquinarias y equipos	Vehículos	Equipos de computo	Muebles y enseres	Total
<u>Costo:</u>					
Diciembre 31, 2013	127,202	63,780	25,525	14,425	230,932
Adiciones	<u>470,948</u>	<u>460,647</u>	<u>51,721</u>	<u>19,535</u>	<u>1,002,851</u>
Diciembre 31, 2014	598,150	524,427	77,246	33,960	1,233,783
Adiciones	<u>27,657</u>	<u>-</u>	<u>27,360</u>	<u>41,003</u>	<u>96,020</u>
Diciembre 31, 2015	<u>625,807</u>	<u>524,427</u>	<u>104,606</u>	<u>74,963</u>	<u>1,329,803</u>
<u>Depreciación:</u>					
Diciembre 31, 2013	(6,046)	(1,063)	(3,719)	(840)	(11,668)
Gasto del año	<u>(39,732)</u>	<u>(98,188)</u>	<u>(17,142)</u>	<u>(3,703)</u>	<u>(158,765)</u>
Diciembre 31, 2014	(45,778)	(99,251)	(20,861)	(4,543)	(170,433)
Gasto del año	<u>(61,790)</u>	<u>(105,949)</u>	<u>(32,403)</u>	<u>(9,859)</u>	<u>(210,001)</u>
Diciembre 31, 2015	<u>(107,568)</u>	<u>(205,200)</u>	<u>(53,264)</u>	<u>(14,402)</u>	<u>(380,434)</u>

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 10. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pacífico	4,758,000	4,000,000
Banco Internacional	3,148,100	2,456,493
Mutualista Pichincha	1,094,932	490,055
Banco Produbanco	600,000	900,000
Banco Pichincha	455,690	100,000
Banco del Austro	<u>158,059</u>	<u>289,811</u>
Total	<u>10,214,781</u>	<u>8,236,359</u>

A continuación un detalle de los préstamos por pagar a bancos:

<u>Descripción:</u>	<u>Operación</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Saldo al 31/12/2015</u>
Banco del Austro	303138	1/24/2014	1/30/2017	10.21%	158,059
Banco Internacional	700306273	11/13/2014	10/23/2018	8.95%	1,908,388
Banco Internacional	700306420	1/30/2015	1/9/2019	8.95%	801,266
Banco Internacional	700306549	3/26/2015	2/28/2020	8.95%	438,446
Mutualista Pichincha	2500434299	8/11/2015	2/7/2016	9.33%	400,000
Mutualista Pichincha	2500470943	8/19/2015	2/17/2016	9.33%	105,000
Mutualista Pichincha	2500480034	9/30/2015	3/30/2016	9.33%	117,800
Mutualista Pichincha	2500488700	11/11/2015	5/20/2016	9.33%	22,132
Mutualista Pichincha	2500490765	11/27/2015	5/27/2016	9.33%	150,000
Mutualista Pichincha	2500492308	12/4/2015	5/26/2016	9.33%	200,000
Mutualista Pichincha	2500495382	12/29/2015	6/26/2016	9.33%	100,000
Banco Pacífico	P40077213	12/12/2014	11/26/2017	8.95%	2,800,000
Banco Pacífico	P40076902	12/22/2014	12/6/2017	8.95%	980,000
Banco Pacífico	OP 40080524	3/12/2015	2/24/2018	8.95%	485,000
Banco Pacífico	OP P40083196	6/23/2015	6/7/2018	8.95%	196,000
Banco Pacífico	P40085573	7/13/2015	6/27/2018	8.95%	297,000
Banco Pichincha	1956307-00	12/10/2013	11/24/2016	8.92%	80,690
Banco Pichincha	2232180-01	8/26/2015	2/22/2016	9.74%	240,000
Banco Pichincha	OP 2357054-00	10/7/2015	2/4/2016	9.74%	135,000
Banco Produbanco	CAR10100279322003	10/12/2015	1/11/2016	10.21%	600,000

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

### 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	2,845,097	3,423,360
Compañías relacionadas nota 16	10,616,722	6,746,281
Anticipos de clientes	9,452,906	3,425,019
Otras	<u>273,863</u>	<u>36,590</u>
Total	<u>23,188,588</u>	<u>13,631,250</u>

#### Clasificación:

Corriente	5,991,823	6,770,346
No corriente	<u>17,196,765</u>	<u>6,860,904</u>
Total	<u>23,188,588</u>	<u>13,631,250</u>

Proveedores.- Al 31 de diciembre de 2015, 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 2015, corresponden a los anticipos entregados por clientes para asegurar la compra 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.

### 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beneficios sociales	109,302	67,889
Participación trabajadores	53,219	14,690
Otros	<u>24,471</u>	<u>9,357</u>
Total	<u>186,992</u>	<u>91,936</u>

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

### 13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los otros pasivos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31... 2015	2014
Pasivos financieros (nota 18):		
Fideicomiso Inmontecristi	6,130,408	-
Fideicomiso Inmontecristi II	<u>1,992,491</u>	<u>-</u>
Total	<u>8,122,899</u>	<u>-</u>

### 14. PATRIMONIO

Capital Social. - Al 31 de diciembre de 2015, 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 2016.

Déficit acumulado. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31... 2015	2014
Pérdidas acumuladas	(434,410)	(434,410)
Utilidades acumuladas	<u>241,281</u>	<u>60,480</u>
Total	<u>(193,129)</u>	<u>(373,930)</u>

### 15. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	... Diciembre 31... 2015	2014
Gastos de administración	692,116	650,171
Gastos de ventas	662,298	443,735
Gastos financieros	<u>1,156,684</u>	<u>535,472</u>
Total	<u>2,511,098</u>	<u>1,629,378</u>

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses	973,023	476,221
Sueldos y beneficios sociales	471,032	338,837
Comisiones	411,088	63,097
Publicidad	204,480	111,647
Impuestos, contribuciones y otros	59,097	38,498
Servicios públicos	44,388	22,963
Depreciaciones	42,479	26,639
Honorarios	40,481	30,853
Suministros y materiales	34,331	38,885
Combustibles	31,889	13,918
Arriendo de inmuebles	31,584	-
Mantenimiento	27,911	218,450
Alimentación	21,977	33,735
Gastos de representación	20,332	1,098
Ferías	17,940	98,399
Agasajos y otros	17,045	9,368
Seguros	16,038	3,107
Impuestos	14,475	32,921
Gastos de viaje	14,272	27,061
Transporte	4,129	2,141
Otros	<u>13,107</u>	<u>41,540</u>
Total	<u>2,511,098</u>	<u>1,629,378</u>

### 16. PRINCIPALES SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de los principales saldos y transacciones con accionistas y partes relacionadas, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Montecristi Golf Club S.A. (1)	5,904,000	3,981,404
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Energy Palma	5,473,860	1,715,033
Holding la Fabril	3,500,000	3,500,000
Inmoriec	674,860	674,860
La Fabril S.A.	652,780	451,453
Montecristi Golf Club	5,805	10,633
Otras	<u>309,417</u>	<u>394,302</u>
Total	<u>10,616,722</u>	<u>6,746,281</u>

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- (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.

## **17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **17.1. 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.

**17.1.1. 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.

**17.1.2. 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.

### **17.2. 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.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	5,070,621	875,026
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5 y 16)	<u>8,982,902</u>	<u>5,137,413</u>
Total activos financieros corrientes	<u>14,053,523</u>	<u>6,012,439</u>
Valor razonable con cambio en otro resultado integral:		
Activos financieros	<u>2,600</u>	<u>-</u>
Total Activos Financieros	<u>14,056,123</u>	<u>6,012,439</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
<i><u>Costo Amortizado:</u></i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar (Nota 13)	<u>23,203,280</u>	<u>13,631,250</u>
Total pasivos financieros	<u>23,203,280</u>	<u>13,631,250</u>

### 18. COMPROMISOS

#### Constitución del Fideicomiso Mercantil de Administración de Cartera Inmontecristi

Con fecha 22 de junio del 2015, comparecen INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI, en el cual INMONTECRISTI representada por el Señor Darío Herrera Falconez, en su calidad de Gerente General y LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS representada por la Ab. Brenda Rodriguez Rendón, ya que el constituyente y/o beneficiario (INMONTECRISTI) ha considerado al fideicomiso mercantil el mecanismo idóneo para la administración de cartera y provisión de flujos.

#### Objeto del contrato

INMONTECRISTI, de manera expresa e irrevocable instruye a la Fiduciaria (LATINTRUST) para que el presente Fideicomiso tenga por objeto y finalidad la constitución de un patrimonio autónomo de Administración de Cartera.

#### Transferencia de bienes fideicomitidos y aporte de título al fideicomiso

El constituyente y/o beneficiario, transfiere al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Cartera Inmontecristi", que se constituye en virtud del presente contrato, con la cantidad inicial de US\$1,000; transfiere también, su derecho de cobro de cartera (promesas de compraventa) misma que las efectúa

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

considerando las normas legales que rigen a cada tipo de activo conforme lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, al Código de Comercio, el Código Civil y demás normas aplicables.

### Constitución del Fideicomiso Mercantil de Administración de Cartera Inmontecristi Dos

Con fecha 11 de septiembre del 2015, comparecen INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI, en el cual INMONTECRISTI representada por el Señor Darío Herrera Falconez, en su calidad de Gerente General y LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS representada por la Ab. Brenda Rodríguez Rendón, debido a que el constituyente y/o beneficiario (INMONTECRISTI) tiene la intención de constituir el presente fideicomiso mercantil de Administración de Cartera.

### Objeto del contrato

El Constituyente y/o Beneficiario, de manera expresa e irrevocable instruye a la Fiduciaria para que el presente Fideicomiso tenga por objeto y finalidad la constitución de un patrimonio autónomo de Administración de Cartera.

### Transferencia de bienes fideicomitidos y aporte a título del Fideicomiso

INMONTECRISTI transfiere a nombre del Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Cartera Inmontecristi dos", la cantidad inicial de US\$1,000; transfiere también su derecho de cobro de la cartera (promesas de compraventa), misma que las efectúa considerando las normas legales que rigen a cada tipo de activo conforme lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, el Código de Comercio, el Código Civil y demás normas aplicables.

### Contrato de compraventa de derechos fiduciarios con pacto de retroventa

Con fecha 15 de julio del 2015, se suscribió el siguiente convenio entre el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL e INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI, en el cual INMONTECRISTI procede a transferir en venta al ISSPOL los derechos fiduciarios que como beneficiario mantiene en el Fideicomiso Mercantil de Administración de Cartera y Provisión de Flujos CARTERA INMONTECRISTI, fincados en cartera de promesas de compraventa fideicomitada, el cual tiene como saldo US\$5,631,742 a la fecha de suscripción del presente contrato.

INMONTECRISTI se compromete a transferir con su responsabilidad los derechos fiduciarios que como beneficiario posee, mediante cesión por escritura pública, a dar las facilidades para notificación de las cesiones a los deudores, si el comprador así lo solicita, entre otras. Así como también, se obliga por su cuenta y riesgo a realizar las gestiones de cobranza normal judicial y extrajudicial de la cartera fideicomitada; depositará los valores inmediatamente de que los cobre, en la cuenta corriente que mantiene vigente el Fideicomiso en el Banco Pichincha. Posteriormente INMONTECRISTI autoriza al ISSPOL a debitar el día del vencimiento de cada cuota, dividiendo o título de crédito parte de la cartera, la correspondiente cantidad.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Las partes fijan como justo precio de la cartera, la suma de US\$1,027,523 que el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL paga a INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI, de contado, sin lugar a reclamo alguno.

### Pacto de retroventa y responsabilidad

En virtud del presente "pacto de retroventa" INMONTECRISTI asume la obligación de comprarle a ISSPOL, los derechos fiduciarios a un plazo de un año, por la suma de US\$1,120,000.

Adicionalmente, INMONTECRISTI se obliga a sustituir la cartera al Fideicomiso Mercantil de Administración de Cartera y Provisión de Flujos CARTERA INMONTECRISTI en cualquier tiempo cuando hubiere mora en el pago de parte de los deudores de la cartera.

Una vez que instrumenten las retroventas previstas en esta cláusula e INMONTECRISTI haya pagado los precios, el ISSPOL transferirá el porcentaje de los derechos fiduciarios que corresponda, mediante la respectiva escritura pública de cesión de derechos fiduciarios, en legal forma.

### Promesa de compraventa que otorga INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL

El 18 de diciembre de 2015, INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI promete vender al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL, y este último a su vez promete comprar a INMONTECRISTI, los inmuebles que forman parte del proyecto Inmobiliario de urbanización privada en la ciudad de Montecristi, provincia de Manabí, denominado "SANTA CRUZ", conformado por 200 viviendas de 109.61 m2 de área interior cada una.

### Precio y forma de pago

Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio total de la compraventa de los inmuebles prometidos en venta, asciende a la suma de US\$14,000,000, valor que corresponde a la compra de 200 unidades de vivienda, cada una bajo la modalidad llave en mano de US\$70,000, que el ISSPOL se compromete incondicional e irrevocablemente a cancelar, de la siguiente manera:

1. La suma de US\$5,000,000 a la firma de este contrato.
2. La suma de US\$2,500,000 a los 120 días calendario a partir de la firma de este contrato.
3. La suma de US\$2,500,000 a los 210 días calendario a partir de la firma de este contrato.
4. La suma de US\$2,000,000 a los 300 días calendario a partir de la firma de este contrato.
5. La suma de US\$1,000,000 a los 360 días calendario a partir de la firma de este contrato, fecha en que se realizará la entrega provisional de la totalidad de las 200 viviendas.

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

6. La suma de US\$1,000,000 a los 390 días calendario a partir de la firma de este contrato, fecha en que se realizará la entrega definitiva de la totalidad de las 200 unidades de vivienda.

Para garantizar el buen uso del anticipo de US\$5,000,000 INMONTECRISTI acepta que el ISSPOL realice la hipoteca a su favor de varios lotes de terreno cuyo avalúo actual de mercado asciende a 199.80% del valor del anticipo, es decir US\$9,990,162.

### Encargo Fiduciario "Santa Cruz"

Con fecha 21 de diciembre de 2015, comparecen INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI representada por el Sr. Darío Herrera Falconez y FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO debidamente representada por el Ing. David Cobo Barcia, con la intención de la Constituyente y/o Beneficiaria constituir un encargo de fiduciario, cuyo objeto será que la Fiduciaria de manera individual y exclusiva, a nombre y por cuenta del constituyente INMONTECRISTI, reciba en la cuenta corriente del Encargo Fiduciario los valores entregados por el ISSPOL, de acuerdo al precio y forma de pago establecidos en la promesa de compraventa suscrita con INMONTECRISTI.

### Objeto

INMONTECRISTI y FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO comparecen al presente instrumento para constituir el presente instrumento para constituir el presente encargo fiduciario que se denominará ENCARGO FIDUCIARIO "SANTA CRUZ", el cual se registrará por las convenciones que se estipulan en este convenio y las normas atinentes a la materia, especialmente la Ley de Mercado de Valores.

## 19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (6 de febrero de 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados por la administración de la Compañía el 31 de agosto de 2016 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.

---

