INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(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., compañía relacionada.

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 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 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 2016

(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.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

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	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
<i>Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas</i>		
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para Negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al

resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- La Administración de la compañía no anticipa que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la compañía no anticipa que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previa a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la compañía reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la

transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.

- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

La Administración de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Modificaciones a la NIIF 11 Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para determinar cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de combinaciones de negocios de la NIIF 3 y de otras normas (por ejemplo, NIC 12 Impuesto a las Ganancias, sobre el reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición y la NIC 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requisitos para la formación de una operación conjunta si, y solo si, un negocio existente es aportado a la operación por una de las partes que participe en dicha operación conjunta.

También se requiere a un operador conjunto, revelar la información relevante solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios.

Las modificaciones a la NIIF 11 se aplican de manera prospectiva, para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas que ocurran al inicio de períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso.

Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, La Administración de la compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrán un impacto material en los estados financieros de la compañía.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 se aplican de manera prospectiva, para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 aclaran que la excepción de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una entidad controladora que es una subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la entidad de inversión mide todas sus subsidiarias a valor razonable de conformidad con la NIIF 10. Adicionalmente, las modificaciones aclaran que la exigencia de una entidad de inversión para consolidar una subsidiaria que presta servicios relacionados con las actividades de inversión anteriores se aplica únicamente a las subsidiarias que no son entidades de inversión por sí mismas.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Modificaciones a la NIC 27: Método de participación en los estados financieros separados

Las modificaciones a la NIC 27 permiten que en los estados financieros separados, se registren las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, usando el método de participación. Anteriormente sólo se permitía el método del costo o de acuerdo con la norma de instrumentos financieros. Adicionalmente, aclara que estados financieros separados, son aquellos presentados en adición a los estados financieros consolidados o en adición a los estados financieros de un inversionista que no tiene subsidiarias pero que tiene inversiones en asociadas o negocios conjuntos, para las cuales las inversiones se registran usando el método de participación.

La administración aún no ha definido si registrará sus inversiones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos, usando el método de participación en los estados financieros separados; por lo tanto, no es factible determinar los impactos futuros en los estados financieros adjuntos.

2.4. Efectivo y bancos

El efectivo y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos y depósitos, 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 que se encuentran en zonas con alto potencial urbanizable. 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.

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros no incluyen ninguna estimación por deterioro de los inventarios por no ser considerados necesarios.

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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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, maquinarias y equipos

2.8.1. Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades, maquinarias y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinarias y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.8.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades, maquinarias y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor en caso de producirse.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociado a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades, maquinarias y equipos, es calculado linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considerada valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, maquinarias y equipos al término de su vida útil será irrelevante.

2.8.3. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades, maquinaria y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen

2.8.4. Método de depreciación y vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedades, maquinaria y equipos se deprecia de acuerdo con el método

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, maquinaria y equipos y 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

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.

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

2.9. Obligaciones financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado, cualquier diferencia se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método del interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.10. 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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

2.11. Pasivos por impuestos corrientes

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta 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 y gastos imponibles o deducibles y partidas que no se verán gravables o deducibles. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas a final de cada periodo. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22%.

2.12. Obligaciones por beneficios definidos

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones de estudios actuariales realizadas al final de cada periodo.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía registro por primera vez las provisiones por beneficios definidos y el costo por servicio del año anterior y año actual se los reconoció en su totalidad en el resultado del año.

2.12.1 Participación a Trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un 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.

2.13. Reconocimiento de ingresos

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, 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.

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.

2.14. 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 periodo 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.

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.

2.15. 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.16. Activos y Pasivos Financieros

2.16.1. 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 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "efectivo y bancos", "cuentas por cobrar" y "otros activos financieros no corrientes".

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:

(i) 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.

Los valores registrados como activos no corrientes se registran a su valor nominal. No se ha registrado ajustes por intereses implícitos pues corresponden sustancialmente a cuentas por cobrar de clientes vencidos, en proceso de recuperación.

(ii) Anticipos a proveedores: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por anticipos entregados a proveedores para la compra de insumos y materiales.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

(iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados principalmente por, préstamos financieros a empleados, entre otros.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en corto plazo.

2.16.2. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.16.2.1. 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.

2.16.2.2. 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 mantuvo pasivos financieros en la categoría de "cuentas por pagar" y "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

(i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

pues no generan intereses y son pagaderas hasta 120 días.

- 2.16.3. 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.

2.17. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

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 2016

(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. 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.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos	309,512	5,065,601
Efectivo	<u>1,363</u>	<u>5,020</u>
Total	<u>310,875</u>	<u>5,070,621</u>

Bancos. - Al 31 de diciembre del 2016, 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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Clientes	2,098,985	1,705,705
Compañía relacionada, nota 18	<u>361,547</u>	<u>5,904,000</u>
Subtotal	2,460,532	7,609,705

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Anticipos a proveedores	4,046,034	1,306,298
Empleados	132,128	11,363
Otras	<u>147,768</u>	<u>55,536</u>
Subtotal	4,325,930	1,373,197
Total	<u>6,786,462</u>	<u>8,982,902</u>

Clientes.- Representan créditos otorgados por la venta de terrenos, por canjes de bienes o servicios y crédito BIESS. Al 31 de diciembre del 2016, un resumen de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales vencidas, pero no deterioradas es como sigue:

	<u>2016</u>
<u>Vencidos:</u>	
1 a 30	70,673
31 a 90	415,792
91 a 360	577,898
Más de 360	<u>1,034,622</u>
Total	<u>2,098,985</u>

Anticipos a proveedores - Al 31 de diciembre del 2016, incluyen principalmente importes entregados a proveedores locales como Espacios Urbanos S.A. ESURBA y Portnet S.A. para la compra de bienes o entrega de servicios, los cuales son liquidados en un periodo promedio de 60 días.

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obras en proceso	29,698,131	19,775,603
Inventarios de terrenos	12,720,545	7,681,975
Inventarios de apartamentos	4,129,615	-
Inventarios de suministros y materiales	<u>315,476</u>	<u>485,534</u>
Total	<u>46,863,767</u>	<u>27,943,112</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 704.49 hectáreas de terrenos disponibles para futuros proyectos de urbanización y comercialización.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Inventarios de apartamentos.- Corresponden al costo total de 44 apartamentos ubicados en el Condominio Zefiro que se encuentran disponibles para la venta. A la fecha de la emisión de este informe han sido vendidos un total de 12 apartamentos.

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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario de IVA	4,246	300
Retenciones en la fuente IR	2,685	-
Notas de crédito SRI	432	-
Impuesto a la salida de divisas - ISD	<u>92</u>	<u>-</u>
Total	<u>7,455</u>	<u>300</u>
	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente del IVA	27,245	33,999
Retención en la fuente de impuesto a la renta	20,713	-
IVA en ventas y por pagar	9,688	25,404
Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>52,558</u>
Total	<u>57,646</u>	<u>111,961</u>

7.2. Conciliación tributaria

Una reconciliación entre la pérdida (utilidad) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(Pérdida) Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(2,092,802)	256,855
Participación a trabajadores	-	(38,528)
Otras rentas exentas	(54,625)	(1,004)
Amortización de pérdidas tributarias (2)	-	(82,936)
Gastos no deducibles	143,767	114,157
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	176	135
Utilidad atribuible a los ingresos exentos	<u>-</u>	<u>130</u>
(Pérdida) utilidad gravable	(2,003,484)	248,809
Impuesto a la renta causado (1)	<u>-</u>	<u>54,738</u>
Anticipo calculado (2)	216,168	-
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>-</u>	<u>54,738</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) La Compañía se encuentra exenta del pago del anticipo de impuesto a la renta de acuerdo a las disposiciones legales vigentes las mismas que establecen que las sociedades recién constituidas, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

(3) El Gobierno nacional en el año 2016 y con motivo del terremoto ocurrido el pasado 16 de abril del 2017, exoneró a los Contribuyentes domiciliados en la Provincia de Manabí y Esmeraldas del pago del anticipo de Impuesto a la renta del año 2016; por tal motivo para el presente año tampoco se causa el pago mínimo de impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016.

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.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 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 regalías, 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 o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

ESPACIO EN BLANCO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

Incentivos tributarios

Mediante el Suplemento del Registro Oficial No. 759, del 02 de Mayo del 2016, aprobado por la Asamblea Nacional, se puso en vigor LA LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA, PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DEL 16 de abril del 2016, en el cual resalta incentivos para las compañías domiciliadas en la zona afectada de Manabí y Esmeraldas, o que mantengan actividades dentro de este territorio.

Dentro de los incentivos detallados, se encuentran:

- Exoneración del impuesto a la renta por cinco años, contados desde el primer año en que se generen ingresos atribuibles, para las inversiones productivas que se realicen en los siguientes dos años, en Manabí y en Esmeraldas.
- Rebaja en el Anticipo del Impuesto a la Renta (AIR) del año 2016, para las entidades del sistema financiero, en proporción al monto de créditos otorgados desde abril 16 a diciembre 31 del 2016, cuyo destino sea Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del impuesto a la renta del 2017 y 2018, sobre los ingresos obtenidos por entidades del sistema financiero nacional, por los créditos otorgados desde abril 16 a diciembre 31 del 2017, cuyo destino sea Manabí y Esmeraldas.
- Remisión del 100% de interés, multas y recargos, de toda obligación tributaria y fiscal vencida a la fecha de vigencia de la Ley, para los sujetos pasivos que hayan sufrido afectación económica directa en sus activos por el terremoto y que hasta 2 años paguen la totalidad del capital, con domicilio tributario principal en Manabí y Esmeraldas. También aplica para aquellos contribuyentes cuya actividad económica principal se desarrolle en esos territorios.
- Exoneración del saldo del impuesto a la renta 2015 a los sujetos pasivos que hayan sufrido afectación económica directa en sus activos por el terremoto,

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

domiciliados en Manabí y Esmeraldas. Los que ya hubieren pagado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo, sin intereses, como lo señale el SRI mediante Resolución.

- Suspensión de plazos de los procesos administrativos tributarios en Manabí y Esmeraldas, que se encontraban recurriendo al momento del terremoto.
- Suspensión de plazos de los procesos administrativos tributarios en Manabí y Esmeraldas, que se encontraban decurriendo al momento del terremoto.

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Derechos Fiduciarios:		
Fideicomiso Inmontecristi I	6,031	1,727,508
Fideicomiso Inmontecristi II	<u>1,000</u>	<u>41,300</u>
Subtotal	7,031	1,768,808
Comisiones pagadas por devengar	348,952	329,725
Seguros pagados por anticipado	<u>21,495</u>	<u>1,205</u>
Subtotal	370,447	330,930
Total	<u>377,478</u>	<u>2,099,738</u>

Comisiones pagadas por devengar.- Corresponde a las comisiones provisionadas y no pagadas por ventas de lotes originadas a partir del año 2013, durante el año 2016 se han efectuados pagos por US\$148,169.

9. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo	1,459,967	1,329,803
Depreciación acumulada	<u>(597,762)</u>	<u>(380,434)</u>
Total	<u>862,205</u>	<u>949,369</u>

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
<u>Clasificación:</u>		
Maquinarias y equipos	564,307	518,239
Vehículos	214,342	319,227
Equipos de cómputo	55,449	60,561
Muebles y enseres	<u>28,107</u>	<u>51,342</u>
Total	<u>862,205</u>	<u>949,369</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Maquinarias y equipos	Vehículos	Equipos de computo	Muebles y enseres	Total
<u>Costo:</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 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>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	625,807	524,427	104,606	74,963	1,329,803
Adiciones	114,335	-	9,995	7,243	131,573
Ajustes	-	-	(66)	66	-
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,409)</u>	<u>-</u>	<u>(1,409)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>740,142</u>	<u>524,427</u>	<u>113,126</u>	<u>82,272</u>	<u>1,459,967</u>
<u>Depreciación:</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 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>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	(107,568)	(205,200)	(53,264)	(14,402)	(380,434)
Gasto del año	-	-	(32,498)	(12,421)	(44,919)
Cargo a obras en proceso	(68,267)	(104,885)	-	-	(173,152)
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>743</u>	<u>-</u>	<u>743</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>(175,835)</u>	<u>(310,085)</u>	<u>(85,019)</u>	<u>(26,823)</u>	<u>(597,762)</u>

Cargo a obras en proceso.- Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a la depreciación de maquinarias y vehículos que se cargan a las obras en proceso (inventarios).

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de las obligaciones financieras corrientes y no corrientes es como sigue:

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Internacional	4,852,545	3,148,100
Banco Pacífico	3,954,461	4,758,000
Mutualista Pichincha (1)	2,000,000	1,094,932
Produbanco	1,500,000	600,000
Banco Guayaquil	1,000,000	-
Banco Pacífico-Panamá (2)	777,057	-
Banco Pichincha	351,000	455,690
Banco del Austro	<u>12,758</u>	<u>158,059</u>
Total	<u>14,447,821</u>	<u>10,214,781</u>

Clasificación:

Corriente	9,367,402	4,912,412
No corriente	<u>5,080,419</u>	<u>5,302,369</u>
Total	<u>14,447,821</u>	<u>10,214,781</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 31/12/2016</u>
Mutualista Pichincha	(1)	30/06/2015	31/12/2016	9.33%	2,000,000
Banco Pacífico	P40077213	12/12/2014	26/11/2017	8.95%	1,850,000
Banco Internacional	OP 700306273	13/11/2014	23/10/2018	8.95%	1,464,016
Banco Internacional	OP 700307313	18/07/2016	03/07/2019	9.02%	1,389,755
Banco Internacional	OP 700307512	31/10/2016	16/10/2019	9.33%	1,000,000
Produbanco	CAR10100368265001	11/10/2016	10/04/2017	9.56%	1,000,000
Banco Guayaquil	OP 196965	23/12/2016	20/12/2019	8.25%	1,000,000
Banco Pacífico-Panamá	P156260924	30/03/2016	15/03/2019	10.00%	777,057
Banco Internacional	OP 700306420	30/01/2015	09/01/2019	8.95%	626,140
Banco Pacífico	P40076902	22/12/2014	06/12/2017	8.95%	502,240
Produbanco	CAR10100394650000	28/11/2016	27/05/2017	9.56%	500,000
Banco Pacífico	OP P40100175	26/08/2016	11/08/2019	8.95%	463,217
Banco Pacífico	P40095215	26/05/2016	11/05/2019	8.95%	425,610
Banco Internacional	OP 700306549	26/03/2015	28/02/2020	8.95%	372,634
Banco Pacífico	OP 40080524	12/03/2015	24/02/2018	8.95%	313,143
Banco Pacífico	P40085573	13/07/2015	27/06/2018	8.95%	253,976
Banco Pichincha	2232180-01	22/08/2016	18/02/2017	9.74%	216,000
Banco Pacífico	OP P40083196	23/06/2015	07/06/2018	8.95%	146,275
Banco Pichincha	OP 2357054-01	12/10/2016	09/02/2017	9.74%	135,000
Banco del Austro		24/01/2014	30/01/2017	10.21%	<u>12,758</u>
			Total		14,447,821

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- (1) Corresponde a nueve operaciones bancarias realizadas con Mutualista Pichincha que se encuentran renovadas con fecha de vencimiento 31 de diciembre del 2016.
- (2) Representa el saldo del préstamo al exterior celebrado con el Banco del Pacífico Panamá S.A., el mismo que fue registrado en el Banco Central del Ecuador con fecha 9 de mayo del 2016.

La Compañía por los préstamos bancarios mantiene bienes en garantía, a continuación se muestra un detalle:

	<u>2016</u>
<u>Banco del Pacífico</u>	
Hipotecas de terrenos	<u>14,596,970</u>
<u>Banco Internacional</u>	
Hipotecas de terrenos	<u>17,281,414</u>
<u>Produbanco</u>	
Hipotecas de terrenos	<u>1,913,300</u>

11. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los otros pasivos financieros es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otros pasivos financieros:		
Fideicomiso Inmontecristi	3,185,000	6,130,408
Fideicomiso Inmontecristi II	<u>1,250,000</u>	<u>1,992,491</u>
Total, ver nota 19	<u>4,435,000</u>	<u>8,122,899</u>

Otros pasivos financieros.- Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a los saldos de los compromisos originados por la compra de la "Cartera Inmontecristi" y "Cartera Inmontecristi dos", cuyos lineamientos se encuentran establecidos en los fideicomisos constituidos detallados en la Nota 20 – COMPROMISOS.

12. 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>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar:		
Proveedores	3,208,150	2,845,097
Compañías relacionadas, nota 18	<u>11,385,811</u>	<u>10,616,722</u>
Subtotal	<u>14,593,961</u>	<u>13,461,819</u>

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por pagar:		
Anticipos de clientes	16,567,920	9,452,906
Otras	<u>254,035</u>	<u>273,863</u>
Subtotal	16,821,955	9,726,769
Total	<u>31,415,916</u>	<u>23,188,588</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	8,201,562	5,991,823
No corriente	<u>23,214,354</u>	<u>17,196,765</u>
Total, ver nota 19	<u>31,415,916</u>	<u>23,188,588</u>

Proveedores.- Al 31 de diciembre del 2016, representan saldos por pagar a proveedores locales relacionados con las actividades de urbanización incluye principalmente los saldos de Olea Cucalón Ana Maria e Inmobiliaria Faryb S.A., con vencimientos de 30 hasta 90 días. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de crédito acordados.

Anticipos de clientes.- Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a los anticipos recibidos de clientes para asegurar la venta futura de lotes urbanizados incluye principalmente el saldo de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL. 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. Ver nota 19 – COMPROMISOS.

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales	110,701	109,302
Participación trabajadores	-	53,219
Otros	<u>-</u>	<u>24,471</u>
Total	<u>110,701</u>	<u>186,992</u>

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. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía reporta pérdidas en sus resultados del año por lo que no se generó este beneficio para sus empleados.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	<u>2016</u>
Jubilación patronal	76,247
Bonificación por desahucio	<u>48,868</u>
Total	<u>125,115</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de diciembre del 2016, los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	-
Costos de los servicios del periodo anterior	68,228
Costos de los servicios del periodo corriente	12,385
Reversión de reservas trabajadores salidos	(8,023)
Pérdidas actuariales por cambios en supuestos financieros - ORI	<u>3,657</u>
Saldo al final del año	<u>76,247</u>

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre de 2016, los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	-
Costos de los servicios del periodo anterior	44,092
Costos de los servicios del periodo corriente	8,631
Reversión de reservas trabajadores salidos	(5,118)
Pérdidas actuariales por cambios en supuestos financieros - ORI	<u>1,263</u>
Saldo al final del año	<u>48,868</u>

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes.

Al 31 de diciembre del 2016, las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2016</u>
Tasa de descuento	5.44
Tasa esperada del incremento salarial	<u>1.64</u>

Al 31 de diciembre de 2016, los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	<u>2016</u>
Costo actual del servicio año anterior	112,320
Costo actual del servicio año actual	<u>7,875</u>
	<u>120,195</u>

15. PATRIMONIO

Capital Social.- Al 31 de diciembre del 2016, 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 futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a US\$6,916,698 recibidos de Holding La Fabril S.A. como aportes en efectivos, a la fecha de emisión de este informe (junio 30 del 2017), no conocemos sobre planes de la Administración para su capitalización.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Déficit patrimonial. - Un resumen es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdidas acumuladas	(2,527,212)	(434,410)
Pérdidas actuariales	(4,920)	-
Utilidades acumuladas	<u>241,281</u>	<u>241,281</u>
Total	<u>(2,290,851)</u>	<u>(193,129)</u>

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos reportados en los estados financieros es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Venta de lotes	4,158,831	73,549
Venta departamentos Zefiro	1,657,567	-
Venta de lotes en efectivo	595,893	3,723,592
Venta de lotes por canje	594,172	1,920,978
Venta de lotes - Biess	110,527	1,755,862
Venta de casas	<u>-</u>	<u>413,716</u>
Total	<u>7,116,990</u>	<u>7,887,697</u>

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos de ventas	5,723,221	4,814,849
Gastos de administración	962,271	730,644
Gastos de ventas	666,584	662,298
Gastos financieros	<u>1,315,755</u>	<u>1,156,684</u>
Total	<u>8,667,831</u>	<u>7,364,475</u>

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos de ventas	5,723,221	4,814,849
Intereses	1,020,741	973,023
Sueldos y beneficios sociales	528,575	471,032
Comisiones	305,939	411,088
Publicidad	282,809	204,480
Alícuotas	88,498	-
Jubilación Patronal	72,590	-
Honorarios	69,201	40,481
Impuestos, contribuciones y otros	67,751	59,097
Servicios públicos	47,926	44,388
Desahucio	47,605	-
Depreciaciones	44,919	42,479
Suministros y materiales	43,789	34,331
Agasajos y otros	42,999	17,045
Impuestos	40,777	14,475
Arriendo de inmuebles	32,704	31,584
Seguros	25,501	16,038
Gastos de viaje	21,058	14,272
Alimentación	20,440	21,977
Gastos de representación	20,201	20,332
Mantenimiento	9,827	27,911
Combustibles	8,891	31,889
Transporte	1,473	4,129
Capacitación	900	-
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	38,528
Ferías	-	17,940
Otros	<u>99,496</u>	<u>13,107</u>
Total	<u>8,667,831</u>	<u>7,364,475</u>

18. PRINCIPALES SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de los principales saldos mantenidos con Compañías relacionadas es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Montecristi Golf Club S.A. y total cuentas por cobrar a compañías relacionadas (1)	<u>361,547</u>	<u>5,904,000</u>

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	...Diciembre 31...	
	2016	2015
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Energypalma S.A. (2)	5,991,200	5,473,860
Holdig la Fabril S.A. (3)	3,500,000	3,500,000
La Fabril S.A. (4)	1,459,193	652,780
Agrícola Oriente - Inmoriec	-	674,860
Montecristi Golf Club S.A.	-	5,805
Otras	<u>435,418</u>	<u>309,417</u>
Total cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>11,385,811</u>	<u>10,616,722</u>

(1) En noviembre 29 del 2016, el Accionista principal de Montecristi Golf Club S.A. efectuó pago de los valores adeudados por esta compañía hasta por un valor US\$6,9 millones, mediante la compensación del valor adeudado por la Compañía con motivo de la compra de terreno de 144 HAS ubicado en el Cantón Jaramijo.

(2) Representan el saldo por alquiler de maquinarias y transporte de materiales a la relacionada Energypalma S.A., de conformidad a lo especificado en el contrato "Movimiento de tierras para el desarrollo y construcción del proyecto urbanístico denominado *Montecristi Golf Club & Villas*" celebrado el 11 de enero del 2016 con el plazo de un año.

(3) Corresponden a dividendos por pagar al accionista.

(4) Incluye los saldos de las relacionadas Inmoriel y Agrícola Piñon, las mismas que fueron subrogadas por parte de la Compañía La Fabril S.A.

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

19.1. 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.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

19.1.1. 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.

19.1.2. 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.

19.2. 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.

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	310,875	5,070,621
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>6,786,462</u>	<u>8,982,902</u>
Total activos financieros corrientes	<u>7,097,337</u>	<u>14,053,523</u>
Valor razonable con cambio en otro resultado integral:		
Total activos financieros no corrientes	<u>2,600</u>	<u>2,600</u>
Total activos financieros	<u>7,099,937</u>	<u>14,056,123</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
<u>Costo Amortizado:</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)	31,415,916	23,188,588
Otros pasivos financieros (Nota 11)	<u>4,435,000</u>	<u>8,122,899</u>
Total pasivos financieros	<u>35,850,916</u>	<u>31,311,487</u>

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

20. 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 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 Rodriguez 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.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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, dividendo o título de crédito parte de la cartera, la correspondiente cantidad.

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.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.
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 Falcones 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.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

Reforma al contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil de Administración de Cartera Inmontecristi

De todas las reformas realizadas en la escritura pública celebrada con fecha 20 de julio del 2016 la más relevante es la siguiente:

Sustitución del objeto y finalidad del contrato por lo siguiente:

"La Constituyente de manera expresa e irrevocable instruye a la Fiduciaria para que el presente Fideicomiso tenga por objeto y finalidad administrar la cartera transferida, así como los flujos que se generen por la cobranza realizada con el fin de provisionar dichos recursos, en beneficio del Beneficiario."

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio 30 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 fueron aprobados por la administración de la Compañía el 29 de junio del 2017 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.