

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(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 en la ciudad de 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

A continuación, mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Base de preparación

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. Como se desprende de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, la Compañía Inmobiliaria Montecristi S.A. tiene un déficit acumulado a esa fecha de US\$6.2 millones que incluye una pérdida neta por del año que asciende a US\$3.9 millones y presentó dificultades en la generación de flujos positivos de operación durante el año 2017.

Las situaciones descritas precedentemente indican que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen del logro de los resultados de eventos futuros, las condiciones del mercado, políticas económicas gubernamentales y disposiciones de organismos de control, para lo cual la Administración las considera favorables para la Compañía y ha desarrollado estrategias económicas y operativas como sigue:

- Aumentar el capital social de la Compañía mediante la capitalización de aportes patrimoniales de sus accionistas.
- Desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios, los cuales le permitirán a la Compañía incrementar sus ventas y mejorar sus resultados.
- Generar eficiencias en las operaciones, lo cual le va a permitir obtener ahorros en costos y gastos.

Es importante indicar que todas las obligaciones financieras de la Compañía se encuentran respaldadas por sus accionistas y compañías relacionadas.

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.

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.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

2.4 Inventarios

Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valorados al costo promedio ponderado, el mismo que no excede a los valores del mercado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

El costo de adquisición comprende el precio de compra menos todos los descuentos comerciales y rebajas. El valor neto realizable comprende el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta.

Los inventarios corresponden principalmente a terrenos disponibles para la venta, obras en ejecución y distribuibles.

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.5 Propiedades, maquinarias y equipos, neto

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Se miden inicialmente por su costo, y comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento:

Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, maquinarias y equipos 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.

2.5.3 Métodos de depreciación, vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedades, maquinarias 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, maquinarias equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Rubro de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de computación y electrónicos	3

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

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (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 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. Durante el año 2017, no se determinaron ajustes por deterioro de los activos tangibles y/o intangibles, que deban ser registrados en los estados financieros separados de la Compañía.

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente, el cual 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 serán 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.

Los impuestos corrientes se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 Provisiones y contingencias

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Beneficios a trabajadores

2.9.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio. 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 actuariales realizadas al final de cada período.

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.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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.

- 2.9.2 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.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- 2.10.1 Ingresos operacionales.** - Se reconoce cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, la Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las condiciones siguientes: (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad, (b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción, (c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad y (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

Cuando el resultado de la transacción que involucre la prestación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, la Compañía reconocerá los ingresos de actividades ordinarias solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

2.11 Costos y gastos

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

ESPACIO EN BLANCO

2.12 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 que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación.

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.

2.13 Instrumentos financieros (activos financieros)

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros.- Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivos y bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva.- El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.13.1 **Efectivo y equivalentes de efectivo.**- Incluye depósitos en cuentas bancarias o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 2.13.2 Cuentas por cobrar.**- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar, anticipo a proveedores, trabajadores y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes.

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

- 2.13.3 Otros activos financieros.**- Son reconocidos inicialmente al costo y para el reconocimiento posterior se miden al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros 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.

La Compañía clasifica dentro de la categoría de “otros activos financieros” las cuentas por cobrar de largo plazo otorgados a compañía relacionada y tercero. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.13.4 Deterioro de valor de los activos financieros.**- Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Entre la evidencia objetiva que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- o

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros de las cuentas por cobrar se reduce por la pérdida por deterioro a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

2.13.5 Baja de activos financieros.- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.14 Instrumentos financieros (pasivos financieros)

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros 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.

Método de la tasa de interés efectiva.- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

2.14.1 Préstamos.- Representan pasivos financieros con instituciones financieras locales y del exterior que se reconocen inicialmente al costo, neto de los costos de la transacción incurridos.

Estos préstamos están medidos y se registran subsecuentemente en su totalidad a su costo amortizado, y se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 6 meses después de la fecha del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

2.14.2 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.14.3 Baja de un pasivo financiero.- La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.15 Estimaciones contables

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.

2.16 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha evaluado la aplicación de las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que fueron mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de revelación

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en los estados financieros de la Compañía.

2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas en razón que no son aún efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha (*)</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28.	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

(*) Efectivas a partir de periodos que inicien en o después de la fecha indicada. Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

En noviembre del 2009, se introdujeron 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 separados, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 NIIF 9, 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 en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), 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.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros separados de la siguiente manera:

Clasificación y medición

- Las letras de cambio y bonos clasificados como mantenidas hasta el vencimiento, inversiones y préstamos registrados a su costo amortizado son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente.

En consecuencia, éstos activos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9;

- Títulos negociables cotizados en mercado de valores que son clasificados como inversiones disponibles para la venta que se miden a valor razonable y son activos que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se consigue tanto mediante la recaudación de los flujos de efectivo contractuales como con la venta de los títulos en el mercado abierto, y los términos contractuales de estas títulos dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

En consecuencia, los títulos negociables cotizados en mercado de valores continuarán siendo medidos posteriormente a valor razonable a través de otro resultado integral en la aplicación de la NIIF 9, y las ganancias o las pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones seguirán reclasificándose posteriormente al resultado del periodo cuando estos títulos sean vendidos o reclasificados;

- Acciones no cotizadas en mercado de valores clasificadas como inversiones disponibles para la venta reconocidas a valor razonable y éstas inversiones califican para ser designadas como medidas a valor razonable a través de otro resultado integral bajo NIIF 9; sin embargo, las ganancias o pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones ya no serán reclasificados posteriormente al resultado del período bajo NIIF 9, lo cual es diferente del tratamiento contable actual. Esto afectará a los valores reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral de la Compañía, pero no afectará el resultado integral total;
- Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

- Los activos financieros medidos a costo amortizado, instrumentos de deuda cotizados que se miden a valor razonable a través de otro resultado integral de acuerdo con la NIIF 9, cuentas por cobrar por arrendamiento financiero, cuentas por cobrar a clientes bajo contratos de construcción, y contratos de garantía financiera estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIIF 9.
- La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales, según sea requerido o permitido por la NIIF 9.

En relación con los préstamos a partes relacionadas y contratos de garantía financiera, la Administración ha evaluado que no ha existido un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos a partes relacionadas, así como tampoco existe tal riesgo para los contratos de garantía financiera, desde el reconocimiento inicial hasta el 31 de diciembre de 2017. En consecuencia, la Administración de la Compañía no espera reconocer pérdidas provenientes de estos créditos, para todo el plazo y por 12 meses para estos activos, respectivamente.

- En general, la Administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos.
- Aparte de lo mencionado anteriormente, la Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de los requisitos de contabilidad de coberturas de NIIF 9 tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo 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 en la medida que represente 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 esos 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 o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

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

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

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 prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros separados adjuntos.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Bancos	687,453	309,512
Inversiones temporales	90,000	-
Efectivo	<u>1.256</u>	<u>1.363</u>
Total	<u>778.709</u>	<u>310.875</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- Bancos, representan depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras, las cuales no generan intereses.
- Inversiones temporales, corresponden principalmente a una inversión mantenida en el Banco Bolivariano a 365 días plazo por un monto de US\$80,000

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Clientes	2,042,358	2,098,985
Compañías relacionadas, Nota 16	2,348,546	361,547
Anticipos a proveedores	803,708	4,046,034
Otros	<u>248,490</u>	<u>279,896</u>
Total	<u>5,443.102</u>	<u>6.786.462</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- Clientes, representan créditos otorgados por la venta de terrenos, por canjes de bienes o servicios y créditos BIESS. Un resumen de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no deterioradas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Vencido:</u>		
1 – 360 días	296,328	1,064,363
Mayor 360 días	<u>1,746,029</u>	<u>1,034,622</u>
Total	<u>2,042,357</u>	<u>2,098,985</u>

- Anticipos a proveedores, incluyen principalmente importes entregados a proveedores locales como Espacios Urbanos S.A. ESURBA y compañía Servicios Mejorados S.A. para la compra de bienes o entrega de servicios, los cuales son liquidados en un promedio de 60 a 90 días.

5. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Obras en proceso	34,272,807	29,698,131
Inventarios de terrenos	13,380,854	12,720,545
Inventarios de apartamentos	3,804,503	4,129,615
Inventarios de suministros y materiales	<u>150,130</u>	<u>315,476</u>
Total	<u>51,608,294</u>	<u>46,863,767</u>

Obras en proceso.- Corresponden principalmente a importes invertidos en el proceso de urbanización de 148.06 hectáreas.

Inventarios de terrenos.- Corresponden principalmente al costo de 658.64 hectáreas de terrenos disponibles para futuros proyectos de urbanización y comercialización.

Inventarios de apartamentos.- Corresponden al costo total de 56 apartamentos ubicados en el Condominio Zefiro que se encuentran disponibles para la venta. A la fecha de emisión de este informe han sido vendidos un total de 17 apartamentos.

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

6. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Comisiones pagadas por devengar	446,358	348,952
Seguros pagados por anticipados	<u>28,749</u>	<u>21,495</u>
Subtotal	475,107	377,478
Derechos fiduciarios:		
Fideicomiso Inmontecristi I	-	6,031
Fideicomiso Inmontecristi II	<u>-</u>	<u>1,000</u>
Total	<u>475,107</u>	<u>384,509</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 2017 se han efectuados pagos por US\$153,689.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

7. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costos	1,465,910	1,459,967
Depreciación acumulada	<u>(809,143)</u>	<u>(597,762)</u>
Total	<u>656,767</u>	<u>862,205</u>
Clasificación:		
Maquinarias y equipos	490,292	564,307
Vehículos	109,458	214,342
Equipo de computación	11,720	55,449
Muebles y enseres	<u>45,297</u>	<u>28,107</u>
Total	<u>656,767</u>	<u>862,205</u>

Los movimientos de propiedades, maquinarias y equipos fueron como sigue:

	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
ENERO 1, 2016	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>
DICIEMBRE 31, 2016	740,142	524,427	113,127	82,272	1,459,967
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,163</u>	<u>780</u>	<u>5,943</u>
DICIEMBRE 31, 2017	<u>740,142</u>	<u>524,427</u>	<u>118,290</u>	<u>83,051</u>	<u>1,465,911</u>
<u>Depreciación</u>					
ENERO 1, 2016	(107,568)	(205,200)	(53,264)	(14,402)	(380,434)
Depreciación	-	-	(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>
DICIEMBRE 31, 2016	(175,835)	(310,085)	(85,019)	(26,824)	(597,762)
Depreciación	<u>(74,014)</u>	<u>(104,886)</u>	<u>(21,551)</u>	<u>(10,930)</u>	<u>(211,381)</u>
DICIEMBRE 31, 2017	<u>(249,849)</u>	<u>(414,970)</u>	<u>(106,570)</u>	<u>(37,753)</u>	<u>(809,143)</u>

8. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Obligaciones financieras	<u>20.717.244</u>	<u>14.447.821</u>
Clasificación:		
Corriente	7,438,410	9,367,402
No corriente	<u>13.278.834</u>	<u>5.080.419</u>
Total	<u>20.717.244</u>	<u>14.447.821</u>

Al 31 de diciembre del 2017, representan préstamos hipotecarios con instituciones financieras locales a una tasa fija de interés que varía entre el 8.75% y 10%; con pagos mensuales, los cuales están garantizados con bienes inmuebles valorados en US\$100 millones de dólares que pertenecen al Grupo Corporativo.

<u>Institución financiera</u>	<u>% Interés promedio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Locales:</u>				
Banco Bolivariano C.A.	8%	Septiembre/2022	4,500,000	-
Banco del Pacífico S.A.	8,95%	Febrero/2022	3,305,164	3,954,461
Banco del Pichincha C.A.	8,64%	Junio/2022	2,687,201	351,000
Banco Internacional S.A.	9,14%	Abril/2022	6,568,999	4,852,545
Produbanco S.A.	8,50%	Septiembre/2022	1,460,248	1,500,000
Banco del Austro S.A.	10,21%	Enero/2018	-	12,758
Banco Guayaquil S.A.	8,25%	Diciembre/2019	693,550	1,000,000
Mutualista Pichincha S.A.	9,33%	Febrero/2019	1,049,174	2,000,000
<u>Exterior:</u>				
Banco del Pacífico Panamá	10%	Febrero/2019	<u>452.908</u>	<u>777.057</u>
Total			<u>20.717.244</u>	<u>14.447.821</u>

Durante los años 2017 y 2016, se reconocieron en los resultados del año gastos financieros por US\$1.9 millones y US\$1.3 millones, respectivamente, relacionados principalmente a préstamos con instituciones financieras locales y del exterior.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía por los préstamos bancarios recibidos tiene bienes en garantía de conformidad con detalle a continuación:

	<u>US\$ dólares</u>
<u>Banco Internacional S.A.</u>	
Hipotecas de terrenos	31,884,957
<u>Banco Bolivariano S.A.</u>	
Hipotecas de terrenos	12,625,127
<u>Banco Produbanco S.A.</u>	
Hipotecas de terrenos	11,899,143
<u>Banco del Austro S.A.</u>	
Hipotecas de terrenos	6,162,384

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Compañías relacionadas, Nota 16	11,993,015	11,385,811
Anticipos de clientes	13,000,000	12,000,000
Proveedores	2,047,129	3,208,151
Otras	<u>6,764,770</u>	<u>4,821,955</u>
Total	<u>33,804,914</u>	<u>31,415,917</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	11,841,287	8,201,562
No corriente	<u>21,963,627</u>	<u>23,214,355</u>
Total	<u>33,804,914</u>	<u>31,415,917</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- Proveedores, representan saldos por pagar a proveedores locales relacionados con las actividades de urbanización, incluye principalmente los saldos de Abad Briones María José y Recidiva 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 créditos acordados.
- Anticipos de clientes, corresponden a los anticipos recibidos de clientes para asegurar la venta futura de los lotes urbanizados, incluye principalmente valores recibidos de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL.

10. ASPECTOS TRIBUTARIOS:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado, por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al Organismo de Control Tributario (SRI).

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 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 Alta Gerencia, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

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

12.1.1 Riesgo de crédito. – Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieras ocasionada por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y cuando se considera apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de créditos.

12.1.2 Riesgo de liquidez.— La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados, reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

12.1.3 Riesgo de mercado.— Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene. El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

Durante el año 2017, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

12.1.4 Riesgo de capital. — La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

El déficit acumulado registrado por la Compañía al 31 de diciembre del 2017, corresponden a situaciones de la industria y la economía actual del país, originado por factores económicos y sociales externos como la competencia, políticas gubernamentales, inestabilidad en los precios del petróleo a nivel mundial, leyes de organismos de control, nuevos impuestos, entre otros, los cuales están siendo administrados por el accionista mayoritario y la Alta Gerencia de Inmobiliaria Montecristo S.A. para mejorar la posición financiera en el corto plazo, Nota 2.

12.2 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros medidos y registrados al costo amortizado por la Compañía fueron como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo, Nota 3	778,709	310,875
Cuentas por cobrar, Nota 4	<u>5,443,102</u>	<u>6,786,462</u>
Total	<u>6,221,811</u>	<u>7,097,337</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos, Nota 8	20,717,244	14,447,821
Cuentas por pagar, Nota 9	<u>33,804,914</u>	<u>31,415,916</u>
Total	<u>54,522,158</u>	<u>45,863,737</u>

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.

13. PATRIMONIO

13.1 **Capital social.**- El capital social consiste en 10,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal unitario de US\$1.00

13.2 **Aportes para futuras capitalizaciones.**- Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a US\$3.5 millones recibidos de Holding La Fabril S.A. como aportes en efectivo para abonar a la deuda que tiene Inmobiliaria Montecristi S.A. con la relacionada Energy & Palma ENERGYPALMA S.A. especificado en el contrato "Movimiento de tierras para el desarrollo y construcción del proyecto urbanístico denominado MONTECRISTI GOLF CLUB & VILLAS".

13.3 **Reserva legal.**- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva legal es US\$6,049

13.4 **Déficit acumulado.**- La composición comparativa es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdidas acumuladas	(6,413,997)	(2,527,212)
Utilidades acumuladas	241,282	241,281
Pérdidas actuariales	(4,920)	(4,920)
Ganancias actuariales	<u>3,934</u>	<u>-</u>
Total	<u>(6,173,701)</u>	<u>(2,290,851)</u>

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

14. INGRESOS OPERACIONALES, NETO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ventas de:</u>		
Lotes en efectivo	665,140	595,893
Lotes – BIESS	548,224	110,527
Departamentos Zefiro	458,256	1,657,567
Lotes por canje	239,439	594,172
Casas	202,901	-
Lotes	<u>(5,872)</u>	<u>4,158,831</u>
Total	<u>2,108,088</u>	<u>7,116,990</u>

15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos de ventas	1,581,804	5,723,221
Administración y ventas	1,846,722	1,628,855
Financieros	<u>1,919,242</u>	<u>1,315,755</u>
Total	<u>5,347,768</u>	<u>8,667,831</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses	1,762,355	1,020,741
Costos de ventas	1,581,804	5,723,221
Sueldos y beneficios sociales	512,785	528,575
Alícuotas	413,814	88,498
Publicidad	312,787	282,809
Mantenimiento	150,663	9,827
Impuestos	131,093	40,777
Impuestos, contribuciones y otros	130,204	67,751
Comisiones	79,690	305,939
Servicios públicos	44,128	47,926
Honorarios	36,872	69,201
Depreciaciones	32,481	44,919
Arriendo de inmuebles	30,632	32,704
Suministros y materiales	<u>24,175</u>	<u>43,789</u>
SUBTOTAL (PASAN...)	5,243,483	8,306,677

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
VIENEN ...	5,243,483	8,306,677
Alimentación	18,760	20,440
Gastos de representación	14,673	20,201
Agasajos y otros	12,786	42,999
Jubilación patronal	11,711	72,590
Gastos de viaje	11,050	21,058
Seguros	9,812	25,501
Combustibles	8,233	8,891
Desahucio	6,970	47,605
Ferías	695	-
Transporte	93	1,473
Capacitación	-	900
Otros	<u>9,502</u>	<u>99,496</u>
Total	<u>5,347,768</u>	<u>8,667,831</u>

16. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas efectuadas de común acuerdo entre las partes incluyen:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Montecristi Golf Montecristigolf S.A.	<u>2,348,546</u>	<u>361,547</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Energy & Palma ENERGOPALMA S.A.	3,860,473	5,991,200
La Fabril S.A.	3,623,893	1,459,193
Holding La Fabril S.A.	3,500,000	3,500,000
Montecristi Golf Montecristigolf S.A.	60,450	-
Otras	<u>-</u>	<u>435,418</u>
Total	<u>11,044,816</u>	<u>11,385,811</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- Montecristi Golf Montecristigolf S.A., corresponden a préstamos solicitados por la relacionada para concluir la construcción, adecuación y mantenimiento del campo de golf.
- Energy & Palma ENERGOPALMA S.A., representan el saldo por alquiler de maquinarias y transporte de materiales, 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.

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- La Fabril S.A., corresponde a un préstamo temporal solicitado a la relacionada para efectuar el pago de operaciones de construcción.

De acuerdo con las políticas contables Corporativas, las cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas no pueden ser compensadas contablemente sin la autorización de Casa Matriz.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (20 de julio del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 18 de mayo del 2018 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 adicionales.
