Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

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

(1) **Entidad que Reporta**

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI ("la Compañía"), fue constituida el 18 de diciembre de 2012 en la ciudad de Manta, República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de diciembre de 2012. Su actividad principal es la venta de terrenos urbanizados, localizados alrededor del complejo de golf de Montecristi Golf Club S. A., compañía relacionada a través de accionistas comunes.

La Compañía se encuentra domiciliada en el km 1 1/2 de la vía Montecristi, en la provincia de Manabí, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía presenta pérdidas en operaciones y pérdidas netas derivadas principalmente del impacto de los costos financieros por las necesidades de endeudamiento y los costos operativos que la Compañía requiere para apalancar y mantener el desarrollo del proyecto inmobiliario "Montecristi Golf Resort & Villas", bajo el concepto actual de "ciudad satélite".

Con la finalidad de solventar esta situación, la Administración ha desarrollado estrategias comerciales y operativas con el objetivo de incrementar sus ventas y rentabilidad y obtener flujos de caja requeridos para el desarrollo y crecimiento del proyecto; tales acciones y planes consisten principalmente en:

- Mantener una reserva especial de capital como inversión dentro del patrimonio que permita solventar las necesidades de flujos que requiere la inversión en el proyecto inmobiliario dada su etapa y condición actual; así también, el apoyo de los accionistas para proveer el financiamiento y aportos necesarios para continuar con los planes de expansión y crecimiento.
- Continuar con el desarrollo de proyectos inmobiliarios en línea con el cambio de estrategia de ser una urbanización con campo de golf a convertirse en el desarrollo de una ciudad satélite; para lo cual las siguientes estrategias están en desarrollo y ejecución:
 - La oferta de la construcción de viviendas en lotes ya urbanizados dirigidos a segmentos de clase media-alta y nichos de mercado específicos (v.g. personas retiradas extranjeros y nacionales); esto es, en adición a la venta de terrenos urbanizados, que son las ventas que actualmente realiza la Compañía.
 - El desarrollo inmobiliario alrededor de un complejo universitario que comprende la venta de lotes para fines residenciales, comerciales e institucionales y la construcción de la extensión de un centro universitario.

Todas obligaciones financieras contraídas por la Compañía se encuentran respaldadas por sus accionistas y compañías relacionadas.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

(2) **Bases de Preparación de los Estados Financieros**

(a) Declaración de Cumplimiento

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

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 16 de octubre de 2019 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente se describe en las siguientes notas:

- Nota 3(k) - Reconocimiento de ingresos.
- Nota 17 - Medición de obligaciones por beneficios definidos, supuestos actuariales claves.

i. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los propios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 3(b) se incluyó información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) **Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior: Activos Financieros – Política Aplicable desde el 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, al menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal o intereses derivados del principal pendiente de cobro.

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieron surgir.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio – Política Aplicable desde el 1 de enero de 2018

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Gerencia. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; y,
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía mantiene únicamente activos financieros para ser cobrados a su vencimiento, los que están representados principalmente por las cuentas por cobrar comerciales y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Activos Financieros: Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son Únicamente Pagos de Principal e Intereses - Política Aplicable desde el 1 de enero de 2018

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Al 31 de diciembre de 2018, los activos financieros están representados principalmente por efectivo y equivalentes de efectivo (activos de libre disposición), cuentas por cobrar comerciales y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, cuya exposición a cambios de sus términos contractuales de pago es remota, por lo que su recuperación estará dada principalmente por sus condiciones contractuales y otras cuentas por cobrar.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas - Política Aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Activos financieros al costo amortizado: estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía mantuvo principalmente activos financieros registrados a costo amortizado.

Activos Financieros – Clasificación Política Aplicable antes del 1 de enero de 2018

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros mantenidos hasta el vencimiento". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros".

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas – Política Aplicable antes del 1 de enero de 2018

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Medidos a valor razonable y los cambios en ellos, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, fueron reconocidos en resultados.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Préstamos y cuentas por cobrar: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y depósitos en cuentas corrientes.

Para propósitos del estado flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes a efectivo incluye los sobrogiros bancarios, los que son pagaderos a la vista y forman parte integral de la administración del efectivo.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Préstamos y Partidas por Cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.6.iii) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias y nominativas, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Inventarios

Los inventarios corresponden a terrenos disponibles para la venta, obras en proceso, departamentos, y terrenos para proyectos futuros.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecrist: S. A. INMONTECRISTE

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2018, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos, costos de desarrollo de proyectos en construcción, estudios y especialidades.

La valorización de los inventarios al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2018, no exceden de su valor neto de realización.

Las obras en proceso de proyectos inmobiliarios registran los costos capitalizados de mano de obra directa o indirecta, supervisión de obra, consumo de materiales, la depreciación de los equipos utilizados y servicios específicos contratados para el proceso de urbanización de los terrenos. Los departamentos son valuados al costo específico de construcción.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien está disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

Las obras en construcción de proyectos inmobiliarios que no se espera estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos se clasifican en el activo no corriente.

(d) Maquinarias, Equipos y Vehículos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de maquinarias, equipos y vehículos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las maquinarias, equipos y vehículos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- el costo de los materiales y la mano de obra directa;
- cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde están ubicados; y
- los costos por préstamos capitalizados.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de maquinarias, equipos y vehículos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en maquinarias, equipos y vehículos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de maquinarias, equipos y vehículos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de maquinarias, equipos y vehículos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de maquinarias, equipos y vehículos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas para cada componente de maquinarias, equipos y vehículos.

Los elementos de maquinarias, equipos y vehículos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación y electrónicos	3 años
Vehículos	5 años

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(e) Propiedad de Inversión

i. Reconocimiento y Medición

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

La propiedad de inversión se valoriza al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo depreciado menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición, son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados fluyan hacia la Compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son registrados en resultados cuando son incurridos.

iii. Depreciación

Los elementos de propiedad de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están listos para su uso. La depreciación de la propiedad de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo atribuido y no considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de la propiedad al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación es reconocida en resultados con base al método de línea recta. La vida útil estimada para el periodo actual para edificios es de 20 años. Los terrenos no se deprecian. El método de depreciación y vida útil son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(fi) Inversiones en Acciones

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual ésta última está expuesta, o tiene derecho, a recibir los variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. En estos estados financieros las inversiones de la Compañía en subsidiarias se reconocen por el método del costo.

Las inversiones en acciones corresponden principalmente a la inversión mayoritaria que la Compañía mantiene en entidades cuyas acciones no se cotizan en el Mercado de Valores.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía presenta inversiones en las siguientes entidades:

	% de participación	2018	2017
Subsidiarias - al costo:			
Montecristi Golf Hotel Montecristi Golf Hotel S. A.	99.99%	2,500	2,500
Otras inversiones:			
Compañía de Transporte de Carga Pesaca			
Virgen de Montserrat S.A. Transmarratón	12.50%	100	100
		JS\$ 2,600	2,600

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

(g) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determinan tener un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros; y,
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (o, el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Las estimaciones de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales son medidas por la Compañía sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva. La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente si tiene una mora de más de 60 días.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento que pudieren ocurrir durante la vida esperada del activo financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un período de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio ponderado de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar que presentan problemas de recuperación;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o,
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados y se reconoce en otros resultados integrales.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. La política de la Compañía es castigar el valor registrado del activo financiero cuando éste presente una mora de más de 90 días, con base a la experiencia histórica que mantiene la Compañía respecto de recuperaciones de activos similares. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del monto de los activos castigados.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Política Aplicable antes del 1 de enero de 2018

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para una inversión y datos observables que indican que existe un desconsenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

ii. Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (maquinarias, equipos y vehículos, y propiedades de inversión), debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

(h) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post - Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador estableció la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos. Además dicho Código estableció que al término de la relación laboral, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal y con las indemnizaciones por desahucio se determinan calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en otros resultados integrales; y, todos los gastos relacionados con estos beneficios, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(i) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleje la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(j) Anticipos de Clientes

Se registran con base a la recepción del efectivo por parte del cliente de los terrenos reservados establecidos en promesas de compra venta cuyo plazo promedio de pago es de 24 meses. Estos valores se incluyen en el pasivo y son descontados con base a la facturación efectuada al cliente una vez cancelado el importe total y transferido el dominio del terreno a través de la escritura de compra – venta.

(k) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, Costos y Gastos

i. Ingresos por Venta de Terrenos

Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIIF 15 (aplicable desde el 1 de enero de 2018)

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias en el momento en que satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia del control del activo al cliente. El control de un activo hace referencia a:

- Capacidad para dirigir el uso del activo.
- Obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.
- Capacidad para evitar que otras entidades dirijan el uso del activo y obtengan su beneficio.

La Compañía satisface la obligación de desempeño cuando el cliente tiene el derecho legal al activo mediante la escritura pública de compra y venta debidamente legalizada e inscrita previo a la cancelación total del precio del terreno o departamento; se procede a la elaboración de la factura y el reconocimiento del ingreso.

ii. Costos del Contrato

Los costos del contrato incluyen todos aquellos costos que se relacionan directamente con el contrato y los costos que son atribuibles a la actividad de contratación en general y puedan ser imputados al contrato. Los costos incluyen: costos de supervisión de obra, costos de los materiales, la depreciación de los equipos utilizados y servicios específicos contratados para el proceso de urbanización de los terrenos.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIC.18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)

iii. Ingresos por venta de terrenos

Los ingresos provenientes de la venta de terrenos y departamentos se reconocen en la medida que los bienes son entregados a sus beneficiarios, y se suscriben los respectivos contratos de compra - venta independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

iv. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(j) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses y dividendos recibidos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo; y los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir los pagos, esto es, la fecha en que los dividendos son declarados para su distribución.

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(m) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

(Cont.núa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el periodo en que se determinen.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los periodos presentados en los estados financieros adjuntos.

La Compañía ha aplicado inicialmente las Normas NIIF 15 y NIIF 9, a partir del 1 de enero de 2018; y debido a que estas nuevas normas no tienen un efecto material sobre los estados financieros de la Compañía la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido re-expresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas antes mencionadas.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos, cuándo deben reconocerse y en qué monto. Esta norma reemplazó a las normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Con base a las modalidades contractuales que mantiene la Compañía, las transacciones de ingresos por venta de terrenos y departamentos representan una sola obligación de desempeño que es claramente identificable debido a que la Compañía transfiere el control del activo al cliente con el derecho legal del inmueble; su reconocimiento se realiza en un momento determinado por la celebración de la escritura pública de compra y venta previo a la cancelación total del precio del inmueble. Debido a lo antes mencionado, la aplicación de la NIIF 15 no tuvo impacto material en el reconocimiento de ingresos de la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece requerimientos para el reconocimiento y medición de activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición.

La Compañía no ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros como resultado de la adopción de la NIIF 9, que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado de resultados, debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

i. Clasificación y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCOPR), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujos de efectivo contractuales. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros, y su adopción no ha tenido un efecto material sobre las políticas contables de la Compañía, relacionadas con los pasivos financieros.

A continuación, un detalle de las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018:

	Clasificación original	Nueva clasificación	Monto original	Nuevo monto
	Registro bajo Norma NIC 39	Norma NIIF 9	Norma NIC 39	Norma NIIF 9
Activos financieros				
Letras de crédito y repurchase agreements	Cuentas por cobrar	Cuentas amortizadas	659,738	646,444
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Aplicaciones financieras mantenidos hasta el vencimiento	Cuentas amortizadas	90,020	89,041
Partidas por cobrar disponibles para la venta	Partidas y cuentas por cobrar	Cuentas amortizadas	2,042,058	2,042,457
Otros instrumentos financieros	Préstamos y partidas por cobrar	Cuentas amortizadas	942,888	932,330
	Clasificación original	Nueva clasificación	Monto original	Nuevo monto
	Registro bajo Norma NIC 39	Norma NIIF 9	Norma NIC 39	Norma NIIF 9
Pasivos financieros				
Sobregiros financieros	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	31,082	31,052
Partidas y obligaciones financieras	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	20,717,271	20,719,044
Cuentas por pagar comerciales	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	2,074,150	2,047,125
Otros pasivos y gastos acumulados por pagar	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	20,790,917	20,790,080

Transición

Los cambios en políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado utilizando la opción “Efecto acumulativo / sin re-expresión”; bajo este método los ejercicios comparativos no se re-expresan, y los efectos de la adopción inicial se reconocen como un ajuste a las utilidades retenidas al 1 de enero de 2018. Como resultado de lo antes mencionado la información financiera correspondiente al año 2017 no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino las provisiones contenidas en la NIC 39.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

(5) **Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas**

NIIF 16 Arrendamientos

La Compañía reconoce los arrendamientos operativos en línea recta en base a los términos de los contratos de arrendamientos, y reconoce un activo y pasivo solo en la medida que exista una diferencia entre la fecha del pago de arrendamiento actual y el gasto reconocido.

La Compañía está requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019 y ha evaluado que el impacto de la estimación resultante de la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros adjuntos no es material debido a que la Compañía no mantiene contratos de arriendo de instalaciones y/o maquinarias u otros activos requeridos para la operación de su negocio.

Transición

La Compañía planea aplicar la NIIF 16 iniciando el 1 de enero del 2019, usando el método retrospectivo modificado. Bajo este método, el efecto acumulativo de la adopción de NIIF 16 es reconocido como un ajuste a los saldos de apertura a partir del 1 de enero de 2019; en consecuencia, la información comparativa no es restablecida.

La NIIF 16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se valorará inicialmente al costo, y se amortizará posteriormente por el método lineal desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo del arrendamiento, el primero de los dos. El pasivo por arrendamiento se valorará inicialmente por el valor actual de las cuotas no pagadas en la fecha de inicio, descontadas utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si dicha tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa deudora incremental de la Compañía.

Basada en la información actualmente disponible y debido a que a la fecha de los estados financieros la Compañía no mantiene contratos de arriendo de instalaciones y/o maquinarias u otros activos requeridos para la operación su negocio; la Compañía estima que el reconocimiento adicional del activo de uso y pasivo no tendrá un efecto material al 1 de enero de 2019.

La Compañía optará por no reconocer los activos y pasivos por derechos de uso para los arrendamientos a corto plazo con un plazo de arrendamiento de hasta 12 meses o menos. La Compañía reconocerá los pagos de arrendamiento asociados a estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta a lo largo del plazo de arrendamiento.

La NIIF 16 reemplaza a la existente guía de arrendamiento que incluye la NIC 17 arrendamiento, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC 27 Evaluando la sustancia de las transacciones que involucra la forma legal de los arrendamientos.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto material sobre los estados financieros:

- * CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- * Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificación a la Norma NIIF9).
- * Participación de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificación a la Norma NIC 28).
- * Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- * Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- * NIIF 17 Contratos de Seguros.

(6) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar comerciales sin tasa de interés son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproxima el monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

(Continúa)

Inmoiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(7) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	US\$	925	1,256
Depósitos en bancos		128,604	687,453
Efectivo y equivalentes a efectivo		<u>129,529</u>	<u>688,709</u>
Sobregiros bancarios usados en la administración del efectivo		-	(31,082)
Efectivo y equivalentes a efectivo usado en el estado sobrado de flujos de efectivo	US\$	<u>129,529</u>	<u>657,627</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo en bancos corresponde a efectivo depositado en cuentas corrientes de instituciones financieras locales por US\$128,604 (US\$687,453, en el 2017), los cuales no generan intereses.

(8) Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

Al 31 de diciembre de 2018, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento por US\$80,000 (US\$90,000, en el 2017) corresponden a depósito a plazo fijo en una institución financiera nacional a una tasa de interés fija anual del 5.25% y plazo de 370 días (depósitos a plazo fijo con plazos de 365 y 367 días, a una tasa de interés fija anual del 5.25% y 3.75%, en el 2017).

(9) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes locales	US\$	<u>1,944,340</u>	<u>2,042,358</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos a proveedores	US\$	368,891	703,708
Impuesto a la renta - crédito tributario	15	12,272	5,781
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		4,890	4,689
Funcionarios y empleados		136,757	133,793
Otras		<u>150,088</u>	<u>114,697</u>
	US\$	<u>692,898</u>	<u>967,568</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Las cuentas por cobrar clientes corresponden principalmente a lotes de terreno entregados a título gratuito y departamentos con descuentos concedidos a través de negociaciones especiales y saldos de ventas de terrenos entregados por canje de servicios. En septiembre de 2019, la Compañía recibió la aprobación del accionista mayoritario para compensar los saldos a su favor con el saldo por cobrar de aquellos lotes de terreno entregados a título gratuito por un monto de US\$907,738.

El saldo de impuesto a la renta – crédito tributario está compuesto principalmente por retenciones en la fuente efectuadas por clientes como sigue: ii) US\$6,491 recibidas en el año 2018; iii) US\$3,289 recibidas en el año 2017; y, iii) US\$2,492 recibidas en el año 2016. La Administración estima que estos montos serán compensados con el impuesto a la renta por pagar de los siguientes periodos o recuperados previa presentación de la solicitud respectiva.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionado con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 19.

(10) Inventarios

El detalle de los inventarios al 31 de diciembre 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos para la venta	US\$	2,933,661	3,163,706
Obras en proceso		21,597,815	34,272,507
Departamentos para la venta		602,315	1,289,620
Suministros y materiales		<u>161,698</u>	<u>150,130</u>
	US\$	<u>25,295,519</u>	<u>38,876,267</u>
Terrenos para futuros proyectos	US\$	<u>10,344,647</u>	<u>10,217,149</u>

A cada fecha del estado de situación financiera, los saldos de inventarios están compuestos de la siguiente manera:

- Obras en proceso: corresponden principalmente a los costos incurridos en urbanizar los terrenos disponibles para la venta de las etapas 1 al 8 del Proyecto Urbanístico Montecristi Golf Club & Villas. A la fecha de los estados financieros se han urbanizado 137.20 hectáreas de los macrolotes de terrenos Nos. 1 y 7.

Al 31 de diciembre de 2017, las obras en proceso incluían un total de US\$12,771,382 correspondiente a los costos incurridos de urbanización de 200 unidades habitacionales de vivienda del Proyecto Inmobiliario Santa Cruz. En junio de 2018, la Compañía constituye un Fideicomiso Santa Cruz como constituyente y beneficiario con Fiducia del Pacífico S. A. FIDUPACIFICO, en el que se le transfirió el dominio de las viviendas y cuyo objetivo consistía en la administración de los bienes transferidos y cumplimiento de las instrucciones del beneficiario. En septiembre de 2018, la Compañía efectúa la compra-venta del proyecto Inmobiliario a una institución pública (Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional) mediante la cesión de sus derechos fiduciarios (véase nota 25).

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

- Terrenos para futuros proyectos: corresponde principalmente al costo incurrido en la adquisición de 679.09 hectáreas (690.77 hectáreas, en el 2017) de terrenos disponibles para futuros proyectos de urbanización y comercialización, los cuales comprenden los macrolotes de terrenos Nos. 8 al 28.
- Departamentos para la venta: corresponden al costo total de 6 departamentos ubicados en el Condominio Zefiro que se encuentran disponibles para la venta. A la fecha de emisión de los estados financieros se han sido vendido un total de 23 departamentos.
- Suministros y materiales: corresponden principalmente a materiales de construcción y repuestos los cuales son utilizados en el proceso de urbanización de los terrenos.

En el 2018, los cambios en inventarios de consumibles y materiales y suministros reconocidos como costo de las ventas ascendieron a US\$3,230,793 (US\$1,581,803, en el 2017).

Inventarios en Garantía

Al 31 de diciembre de 2018 terrenos para la venta con valor no inferior a US\$10,344,647 (US\$10,217,149, en el 2017), se encuentran en garantía de préstamos y obligaciones financieras contratadas por la Compañía (véase nota 14).

Cambio en la Clasificación

En diciembre de 2018, la Compañía concluyó el análisis de los departamentos para la venta que deben mantenerse como parte de los inventarios, y determinó que US\$2,514,883 correspondiente a 27 departamentos deben reclasificarse a propiedad de inversión. Para efectos comparativos y conforme lo requieren las normas contables, el cambio en la clasificación se realizó en el año 2017 (véase nota 13).

(11) Gastos Pagados por Anticipado

El detalle de los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisiones pagadas por devengar	US\$	471,454	446,356
Seguros pagados por anticipado		<u>16,320</u>	<u>28,749</u>
	US\$	<u>490,374</u>	<u>475,107</u>

Comisiones pagadas por devengar corresponde a las comisiones canceladas a los vendedores de la Compañía por la venta de lotes de terrenos, las cuales se reconocen en resultados una vez que se cumple la transferencia de dominio del terreno al cliente. Durante el año 2018 se han reconocido en resultados un monto de US\$66,793 (US\$53,689, en el 2017) por este concepto.

(12) Maquinarias, Equipos y Vehículos

El detalle y movimiento de las maquinarias, equipos y vehículos al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

		Maquinarias y equipos	Vehículos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total
Cuentos o costo atribuido.						
Saldo el 1 de enero de 2017	US\$	760,162	824,425	62,251	113,127	1,760,965
Adiciones		-	-	780	5,183	5,963
Saldo al 31 de diciembre de 2017		760,162	824,425	63,031	118,290	1,765,911
Adiciones		57,757	26,400	-	8,035	92,192
Ventas y bajas		-	(18,205)	-	-	(18,205)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	817,909	832,620	63,031	126,325	1,839,985
Depreciación acumulada.						
Saldo el 1 de enero de 2017	US\$	(180,513)	(310,064)	(13,148)	(55,019)	(558,744)
Gasto de depreciación del año		(78,672)	(104,866)	(6,273)	(21,551)	(211,362)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		(259,185)	(414,930)	(19,421)	(76,570)	(760,106)
Gasto de depreciación del año		(75,085)	(102,260)	(6,304)	(9,768)	(193,417)
Ventas y bajas		-	14,261	-	-	14,261
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	(334,270)	(502,929)	(25,725)	(115,338)	(978,262)
Valor neto en libros:						
Al 31 de diciembre de 2017	US\$	500,977	409,495	43,610	41,720	995,802
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	483,639	329,691	37,306	10,987	861,623

En el año 2018, un monto de US\$176,273 (US\$178,901, en el 2017) del gasto de depreciación fue cargado al rubro de inventarios - costos de terrenos urbanizados.

(13) Propiedad de Inversión

En diciembre de 2018, la Compañía decidió que de sus inventarios de departamentos un monto de US\$2,514,883 deben presentarse como propiedad de inversión, los cuales corresponden al costo en libros de 27 departamentos ubicados en el Condominio Zéfiro con áreas desde 77m² hasta 219m² que incluyen terraza, jardinería, parqueo y bodega. Para efectos comparativos y conforme lo requieren las normas contables, el cambio en la clasificación se realizó en el año 2017.

Valor Razonable

A la fecha de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que el valor razonable de la propiedad de inversión se aproxima al costo registrado en libros debido a que los departamentos tienen una antigüedad menor a dos años.

(14) Préstamos y Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, véase nota 19.

		2018	2017
Deudas corrientes:			
Préstamos bancarios con garantía	JSS	7,416,074	7,438,610
Deudas no corrientes:			
Préstamos bancarios con garantía		11,581,118	13,273,334
Total préstamos y obligaciones financieras	JSS	18,997,192	20,711,944

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Términos y Calendario de Recambio de la Deuda

Todos los préstamos están denominados en US dólares. Los términos y condiciones de los préstamos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como sigue:

	Años de vencimiento	Valor en el balance	2018		2017	
			US\$	Libros de	US\$	Libros de
Préstamos bancarios						
Préstamos de bancos comerciales, a corto de vencimiento	2021	US\$ 16,977,300	US\$ 16,977,300	16,977,300	25,717,149	27,717,149
			US\$ 16,977,300	16,977,300	25,717,149	27,717,149

Al 31 de diciembre de 2018, los préstamos bancarios están garantizados con hipotecas abiertas sobre terrenos para la venta con valor en libros de US\$10,344,647 (US\$10,217,149 en el 2017).

Los préstamos recibidos de entidades financieras se han utilizado principalmente para el desarrollo de la infraestructura de los terrenos urbanizados. Los plazos de estos préstamos tienen vencimientos hasta el año 2023 en pagos mensuales y trimestrales.

Los vencimientos agregados de los préstamos y obligaciones financieras para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre de 2019 son como sigue:

Años de vencimiento	US\$
2020	4,963,602
2021	4,004,467
2022	2,352,696
2023	<u>240,349</u>

(16) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se detallan como sigue:

	Notas	2018	2017
Cuentas por pagar comerciales – comerciales:			
Proveedores locales	US\$	<u>782,958</u>	<u>1,182,129</u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar – comerciales:			
Anticipos recibidos de clientes	US\$	6,511,142	19,531,663
Retenciones de impuestos a la renta e impuesto al valor agregado		8,528	13,470
Impuesto al valor agregado		9,272	4,118
Beneficios a empleados	17	90,622	127,826
Otras		<u>498,017</u>	<u>7,013,906</u>
	US\$	<u>7,126,911</u>	<u>20,790,982</u>
Cuentas por pagar comerciales – no comerciales	US\$	<u>805,000</u>	<u>866,300</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2018, proveedores corresponden principalmente a facturas pendientes de pago por actividades de urbanización, con crédito de 45 días, los cuales no devengan intereses.

Las cuentas por pagar comerciales no corrientes corresponden al saldo adeudado a Ana María Olea Cuccalón (persona natural) por la compraventa de un terreno ubicado en Montecristi con un área de 106,064m² por el precio total de US\$1,480,000 celebrado mediante escritura pública celebrada el 11 de diciembre de 2013, cuya forma de pago se estableció como sigue: i) US\$380,000 de contado pagado en 2013 y 2014; ii) US\$600,000 en cuotas mensuales de US\$5,000 pagaderos desde febrero 2014 hasta el año 2023; y, iii) US\$500,000 al contado que serán pagados en el 2024. Al 31 de diciembre de 2018, se ha cancelado un monto total de US\$675,000.

Los anticipos recibidos de clientes corresponden a los abonos recibidos por los clientes en cumplimiento con las tablas de pagos establecidas en las promesas de compra venta de los lotes urbanizados y valores provenientes de créditos del BIESS o bancario, dichos anticipos son aplicados con la emisión de la factura y la celebración de la escritura de compraventa definitiva una vez que se hayan cumplido todas las formalidades para la transferencia de dominio del bien. Al 31 de Diciembre de 2017, US\$14,000,000 correspondían a anticipos recibidos desde el año 2015 al 2017 del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional como financiamiento para el Proyecto Inmobiliario Santa Cruz, los cuales fueron aplicados con la venta realizada a la institución pública en septiembre de 2018 (véase nota 25).

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se revela en la nota 19.

(16) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

La Compañía no presenta en sus registros contables gasto de impuesto a la renta en los períodos 2018 y 2017, debido a que la Compañía presentó pérdidas en sus operaciones.

Anticipo de Impuesto a la Renta

La Administración de la Compañía no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2018, por considerar que Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en su Artículo 41 establece que las sociedades recién constituidas estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso comercial. Por consiguiente, considerando que la Compañía se constituyó en el 2012 y su inicio de operación efectiva fue desde el 2014, se encuentra exenta del pago de anticipo de impuesto a la renta.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. IMMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

Médante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 3% (28% en año 2018 y 25% en el año 2017) 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 accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% en el año 2018 (25% en el año 2017).

Con base a lo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta de la Compañía es del 25%, en el año 2018 (22% en año 2017). Dicha tasa se reduce al 15% en el año 2018 (12% hasta el año 2017) si las utilidades se convierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% (22% en el año 2017) a la pérdida antes de impuesto a la renta:

		2018	2017
Pérdida neta	US\$	(1,441,041)	(3,888,785)
Impuesto a la renta		-	-
Pérdida antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(1,441,041)</u>	<u>(3,888,785)</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta 25% en el 2018 (22% en el 2017)	US\$	(360,260)	(858,093)
Incremento (reducción) resultante de:			
Ingresos exentos		(863)	(9,431)
Gastos no deducibles		7,069	20,767
Gastos incurridos para generar ingresos exentos y gastos atribuidos a ingresos no objeto de impuesto a la renta		63	40
	US\$	<u>(353,791)</u>	<u>(845,347)</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta		-	-
Gasto de impuesto a la renta corriente del año		<u>-</u>	<u>-</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones de impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

		Impuesto a la Renta	
		2018	2017
		Anticipos y retenciones	Anticipos y retenciones
Saldos al inicio del año	US\$	9,781	2,452
Retenciones de impuesto a la renta		6,431	3,253
Saldo al final del año	US\$	12,272	5,781

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de activo por impuestos diferidos reconocido por US\$23,253 es atribuible a la pérdida tributaria del ejercicio fiscal 2013.

Reformas Tributarias

Con fecha 28 de agosto de 2018 mediante Registro Oficial No.309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Exoneración del impuesto a la renta y de su anticipo por períodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años aplicables a nuevas inversiones productivas realizadas en sectores prioritarios o en industrias básicas según están definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión; estos beneficios aplican tanto para empresas nuevas como existentes.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) por períodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años para nuevas inversiones productivas que hayan suscritos contratos de inversión; este beneficio es aplicable en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) e impuesto a la renta por reinversión de utilidades destinadas a la adquisición de nuevos activos productivos.
- Exoneración de impuesto a la renta de los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (incluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Esta exoneración no es aplicable cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos.
- Se establece un impuesto único aplicable a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos de capital.
- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta como impuesto mínimo; el exceso es recuperable, cuando no se genere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

- Se mantiene la tasa del 25% como la tarifa general para sociedades y el 28% cuando se incumpla la obligación de informar el 50% o más de su composición accionaria; o, cuando el titular sea residente en un paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea el 50% o más de participación.
- Se reforma el hecho generador del ISD, excluyendo de la base imponible de dicho impuesto las compensaciones que efectúare el contribuyente.

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 191 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15,000,000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Debido a que el monto de las operaciones con partes relacionadas no supera los montos mínimos establecidos, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2016 al 2018 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(17) Beneficios a los Empleados

El detalle de beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saludos y liquidaciones de haberes	US\$	1,700	851
Contribuciones de seguridad social		22,619	35,487
Beneficios sociales (principalmente legales)		76,597	91,477
Reserva para pensiones de jubilación parcial		68,183	61,997
Reserva para indemnizaciones por despido		48,256	46,046
	US\$	<u>216,371</u>	<u>235,858</u>
Fas vos corrientes	US\$	69,022	122,025
Fas vos no corrientes		<u>116,449</u>	<u>108,033</u>
	US\$	<u>316,371</u>	<u>335,858</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017	US\$	70,248	48,868	125,116
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		10,780	6,083	16,863
Costo financiero		367	205	572
Incluido en otros resultados integrales:				
Ganancias actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		(7,854)	(1,081)	(8,935)
Otros:				
Beneficios pagados		(22,254)	(8,073)	(30,327)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017		61,887	40,049	103,036
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		10,437	4,200	14,637
Costo financiero		2,580	1,827	4,407
Reversión de reserva por trabajadores saldos		(7,108)	(3,318)	(10,426)
Incluido en otros resultados integrales:				
Pérdidas actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		289	89	378
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018	US\$	68,183	41,258	116,443

Según se indica en el Código del Trabajo Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que al término de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período comento. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo del Ecuador, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo con los estudios actuariales contratados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Trabajadores activos con derecho adquirido al valor proporcional del beneficio de jubilación en caso de despido (con más de 20 y menos de 25 años de servicio)	US\$ 33,652	29,524
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 20 años de servicio	10,848	5,290
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>23,483</u>	<u>27,173</u>
	<u>US\$ 68,193</u>	<u>61,987</u>

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha del estado de situación financiera son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	5.01%	5.36%
Tasa de incremento salarial	1.00%	1.07%
Tabla de rotación (promedio)	-25.68%	-16.18%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnizaciones por desahucio</u>
Tasa de descuento - incremento de 0.50%	US\$ 1777	1249
Tasa de descuento - disminución de 0.50%	<u>177</u>	<u>245</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de costo de las ventas y gastos de administración y generales en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se resumen a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	US\$	429,381	389,499
Beneficios sociales		165,092	172,531
Indemnizaciones		4,752	3,310
Jubilación patronal y desahucio		<u>19,053</u>	<u>18,687</u>
	US\$	<u>618,278</u>	<u>584,016</u>

(18) Capital y Reservas

Capital acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10 %, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50 % del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva Especial de Capital

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de diciembre de 2016, se resuelve por unanimidad reclasificar de las cuentas por pagar no corriente por US\$3,500,000 y del saldo de la cuenta de Aportes para Futura Capitalización del accionista Holding La Fabril S. A. por US\$10,416,698 a una cuenta de Reserva Especial de Capital la suma de US\$13,916,698; a fin de mantener dichos valores como inversión dentro del patrimonio. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía ó cuando los accionistas consideren que no es necesario mantener dicha reserva; y puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Aporte para Futuras Capitalizaciones

De conformidad con la aprobación en Actas de Junta General de Accionistas de períodos anteriores, estos saldos corresponden a los aportes realizados por sus accionistas mediante efectivo y terrenos que ascienden a US\$10,416.698.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planos de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales (véase nota 2(h)).

(19) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Notas</u>		<u>2010</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	US\$	129,529	638,700
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	8		90,000	90,000
Cuentas por cobrar comerciales	9		1,944,349	2,042,358
Otras cuentas por cobrar	9		692,898	962,986
		US\$	<u>2,846,776</u>	<u>3,733,956</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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 exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza la solvencia del cliente prospectivo, previa a la suscripción de promesas de compra venta de los lotes urbanizados. La evaluación de la Compañía incluye la revisión del historial del cliente, referencias bancarias y la entrega de anticipos.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas. La exposición de crédito es controlada por la Administración, quien se encarga de revisar de manera constante el tamaño y la distribución del portafolio de clientes, con respecto al comportamiento según los niveles de morosidad, lo cual es revisado y aprobado por el Gerente General.

La Compañía establece una estimación para pérdidas crediticias esperadas que representa su estimación de las pérdidas esperadas en relación con los deudores comerciales. Debido al perfil de clientes que mantiene la Compañía, constituido en su mayoría por personas naturales, la estimación se determina en base a una evaluación específica de los clientes.

Evaluación de Pérdida Crediticia Esperada para Clientes Individuales al 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018

La Compañía mide las pérdidas crediticias esperadas de los deudores comerciales sobre una base individual y las tasas de pérdida se basan en la experiencia de pérdida crediticia real. Esta evaluación considera también las condiciones económicas durante el período en el que se han reunido los datos históricos, las condiciones actuales y la visión de la Compañía de las condiciones económicas durante la vida de las cuentas por cobrar.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

La siguiente tabla entrega información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018		2017	
	Valor bruto	Pérdida esperada	Valor bruto	Pérdida
Vencidas de 1 a 30 días	US\$ 72,369	-	130,094	-
Vencidas de 31 a 90 días	-	-	107,735	-
Vencidas de 91 a 180 días	469,250	-	-	-
Vencidas de 181 a 360 días	71,985	-	-	-
Vencidas a más de 360 días	1,240,685	-	1,746,028	-
US\$	<u>1,944,349</u>	<u>-</u>	<u>2,042,358</u>	<u>-</u>

La Administración de la Compañía considera que las cuentas vencidas son totalmente recuperables, por consiguiente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no ha registrado con cargo a resultados alguna estimación para pérdidas crediticias esperadas de cuentas por cobrar comerciales.

Otras Cuentas por Cobrar

El riesgo de crédito en otras cuentas por cobrar lo constituyen principalmente los saldos por anticipos a proveedores que reportan US\$388,891 al 31 de diciembre de 2018 (US\$703,708, al 31 de diciembre de 2017); los mismos que no se encuentran en mora.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo y Activos Financieros Mantenido hasta el Vencimiento

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento por US\$129,529 y US\$80,000, respectivamente, al 31 de diciembre de 2018 (efectivo y equivalentes a efectivo y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento por US\$688,709 y US\$90,000, respectivamente, al 31 de diciembre de 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo y los activos financieros son mantenidos principalmente con bancos e instituciones financieras que están calificadas entre el rango AAA- y AAA, según las agencias Pacific Credit Rating, Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana, Bank Watch Ratings y Class International Rating.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los costos de sus proyectos en ejecución; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden producirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

		31 de diciembre de 2016					
		Valor en libras	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 7 años
Prestamos y obligaciones financieras Cuentas por pagar con tasas fijas	US\$	6,377,100 1,867,879	21,557,766 1,867,879	5,000,211 810,959	3,813,257 30,330	5,754,234 80,010	7,100,201 895,229
Otros recibos y gastos acumulados por pagar		7,146,911	7,146,911	675,409	-	6,511,142	-
	US\$	13,524,011	28,704,677	5,675,620	3,843,587	12,265,376	7,995,229
		31 de diciembre de 2017					
		Valor en libras	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 7 años
Préstamos bancarios	US\$	31,052	31,052	31,052	-	-	-
Prestamos y obligaciones financieras Cuentas por pagar con tasas fijas		20,717,244	24,572,328	4,474,731	4,382,290	1,859,022	6,372,275
Otros recibos y gastos acumulados por pagar		2,047,129	2,047,129	1,212,129	30,330	80,022	74,230
		22,764,373	26,650,505	5,696,890	4,412,620	1,939,044	6,446,505
	US\$	22,795,425	26,681,557	5,727,941	4,442,950	2,019,066	6,480,735

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas y variables. El riesgo es manejado por la Compañía, principalmente, mediante la restructuración de créditos a largo plazo con períodos de gracia de pago de intereses amortización de capital, con tasa variable.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

Riesgo de Tasa de Interés

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. El perfil de las tasas de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan intereses es como sigue:

	2016	2017
Tasa de interés variable Pasivos financieros	US\$ 18,977,190	20,717,244

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Análisis de Sensibilidad del Flujo de Efectivo para Pasivos Financieros a Tasa de Interés Variable

Una variación de más/menos 100 puntos básicos en las tasas de interés al final del periodo que se informa habría incrementado (disminuido) la utilidad neta y el patrimonio en aproximadamente US\$142,329, en el 2018 (US\$161,595, en el 2017). Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

(20) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del patrimonio total. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de dividendos que se paga a los accionistas.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	US\$	40,413,034	54,739,256
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(129,520)</u>	<u>(668,709)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>40,283,514</u>	<u>54,070,547</u>
Total patrimonio	US\$	<u>6,317,618</u>	<u>4,259,046</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>6.38</u>	<u>12.69</u>

(21) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Transacciones con Compañías Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

		2018	2017
Servicios de construcción	US\$	138,282	142,063
Gastos por servicios de campo y escuela de golf		143,360	121,308
Gastos de servicios básicos		28,336	30,912
Gastos por alquiler		26,952	23,952
Gastos de representación		24,798	-
Compras y pagos venidos		37,331	37,172
Compras de inventario y suministros		20,664	15,148
Otros ingresos		3,944	-

Durante el año 2018, la Compañía facturó principalmente servicios de construcción de obras a La Fabril S. A., relacionada a través de accionistas comunes.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

		2018	2017
Activos:			
Cuentas por cobrar - corrientes:			
Hacienda Manantiales ManantialesdelRocio S. A.	US\$	78,510	-
Montecristi Golf Hotel Montecristigolfhotel S. A.		222,836	-
La Fabril S. A.		10,296	-
Montecristi Golf Club Montecristigolf S. A.		3,177,887	2,548,546
Puertoconchita S. A.		1,350,097	163,000
	US\$	<u>4,660,655</u>	<u>2,448,546</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar - corrientes:			
Hacienda Manantiales ManantialesdelRocio S. A.	US\$	4,610	-
La Fabril S. A.		7,967,290	2,671,739
Montecristi Golf Club Montecristigolf S.A.		13,660	74,450
	US\$	<u>8,006,839</u>	<u>2,946,189</u>
Cuentas por pagar - no corrientes:			
Energy & Palma Energypalma S. A.	US\$	3,660,472	3,660,472
Holdings La Fabril S. A. HOLDINGFABRIL		-	2,503,030
La Fabril S. A.		738,156	738,155
	US\$	<u>4,598,627</u>	<u>6,098,627</u>

Los saldos por cobrar a Montecristi Golf Club Montecristigolf S. A. corresponden principalmente a préstamos solicitados para culminar la construcción del campo de golf, su adecuación y mantenimiento desde los años 2016 al 2018, y financiamiento de capital de trabajo.

La Compañía mantiene una cuenta por cobrar a Puertoconchita S. A. por anticipos entregados para la adquisición de un lote de terreno ubicado en la Lotización Celimar del Cantón Jaramijó, con un área total de 42,996.74 m² de propiedad de Puertoconchita S. A., mediante la compra-venta de la totalidad de las acciones por un monto de US\$1,200,097 según Adendum al Contrato Macro con fecha 20 de marzo de 2018. Los anticipos incluyen desembolso de efectivo por US\$200,000 y los 17 lotes de terreno de la Urbanización Montecristi Golf Club & Villas como pago por US\$1,000,097.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

A continuación, se describe los antecedentes de la cuenta por cobrar a Puertoconchita S. A..

- Puertoconchita S. A. es una entidad dedicada a promover, crear y administrar una zona franca, esta compañía fue constituida el 11 de abril de 2002, en la que se ejerce el control y está registrada a su costo de adquisición.
- El 3 de septiembre de 2013, Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI ("Compradora") y Emeache Inversiones S. A. y Miriam Monserrate Paredes Vélez ("Vendedoras") celebraron el contrato Convenio Macro, en el que se estipula que las Vendedoras cedan y transfieren a favor de la Compradora la totalidad de las acciones que mantenían en Puertoconchita S. A., cuyos accionistas eran Emeache Inversiones S. A. con 1,980 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una y Miriam Monserrate Paredes Vélez con 20 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una. Esta transferencia de acciones se realizó con la finalidad de adquirir el lote de terreno ubicado en la Lotización Calimar del Cantón Jaramijó, con un área total de 12,996.74 m² de propiedad de Puertoconchita S. A., principal activo que mantiene esta entidad.

El precio de las acciones de Puertoconchita S. A. fue fijado en US\$1,200,357 que se cancelaría de la siguiente manera: i) la suma de US\$1,100,357 mediante la transferencia de dominio de 15 lotes de terreno de la Urbanización Montecristi Golf Club & Villas de propiedad de Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI a favor de Emeache Inversiones S. A. u otras personas naturales o jurídicas que designen las Vendedoras; ii) la suma de US\$50,000 a la firma de la cesión de acciones; y iii) la suma de US\$50,000 el 15 de noviembre de 2013 a favor de Servicios Mejorados Sermejor S. A..

- El 20 de marzo de 2018, las partes celebraron un Adendum al Contrato Macro, en el que se indica que en diciembre de 2013 terceros presentaron procesos judiciales encaminados a la reivindicación de parte del lote de terreno de propiedad de Puertoconchita S. A., por lo que las acciones fueron restituidas a las Vendedoras en septiembre de 2015. En el Adendum, las partes por mutuo acuerdo estipularon lo siguiente:
 - i) Las Vendedoras procederán, a la firma del adendum a transferir la totalidad de las acciones de Puertoconchita S. A. a favor de la Compradora.
 - ii) Las Vendedoras se obligan a continuar con la defensa de los procesos judiciales que aún no han culminado en todas sus instancias.
 - iii) La Compradora realizará a favor de las Vendedoras o de las personas naturales o jurídicas que ellas designen, la transferencia definitiva de los lotes de terreno, por concepto de dación de pago.
 - iv) Modificar la forma de pago establecida en el Convenio Macro, como sigue: i) la suma de US\$100,000 a la suscripción del Convenio Macro; ii) US\$100,000 como segundo pago a la fecha de transferencia de las acciones; y, iii) el saldo restante en 17 lotes de terrenos de la Urbanización Montecristi Golf Club & Villas por un total de US\$1,000,097 como dación en pago.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Con base a lo anterior, el precio final por la transacción de compra/venta de las acciones de Puertoconchita S. A. asciende a US\$1,200,097, cuya forma de pago incluye desembolso de efectivo y los lotes de terreno entregados como dación en pago a un costo de US\$732,581 más los costos de transacción.

- En abril de 2016, la Administración de la Compañía contrató los servicios de un perito independiente para que estime el valor razonable (definido como el monto estimado en que la propiedad podría intercambiarse, a la fecha de la transacción, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercadeo y en la que ambas partes actúan voluntariamente). El valor razonable de los terrenos fue determinado aplicando el método comparativo con base a precios unitarios obtenidos en la investigación de mercado y factores de afectación como: tamaño, forma, topografía y factor de comercialización. El valor estimado de los terrenos a la fecha del estudio fue de US\$1,893,432.
- A la fecha de la emisión de estos estados financieros, la Compañía es accionista del 99.95% de Puertoconchita S. A., y mantiene registrado los anticipos cancelados como cuentas por cobrar relacionadas hasta que Puertoconchita S. A. haya reconocido el valor razonable del lote de su propiedad en sus estados financieros y se reclasifique a inversiones en acciones.

Los saldos por pagar corrientes a La Fábri S. A., corresponden a préstamos temporales para cubrir pagos de capital o intereses por las operaciones de crédito mantenidas por la Compañía.

Los saldos por pagar a la compañía Energy & Palma ENERGYPALMA S. A., representan el saldo por alquilar 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. A la fecha de la emisión de los estados financieros se ha cancelado de esta deuda US\$3,794,801.

Los créditos no generan interés ni tienen vencimiento establecido.

Transacciones con Personal Clave de la Gerencia

Durante los años 2018 y 2017, las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la Gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	US\$	211,783	225,795
Beneficios a corto plazo		71,294	75,873
Beneficios a largo plazo		<u>10,274</u>	<u>7,967</u>

(22) Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias de la Compañía en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detallan como sigue:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de lotes	US\$	3,493,728	1,446,931
Venta de departamentos Zéfir		938,286	458,256
Venta de casas		-	202,901
Utilidad en venta de derechos fiduciarios (nota 75)		1,229,818	-
Servicios de construcción y penalidades por rescisión de promesas de compraventa		<u>278,686</u>	<u>179,210</u>
	US\$	<u>5,939,320</u>	<u>2,287,298</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los servicios de construcción ascienden a US\$250,956 (US\$99,092, en el 2017) que corresponden principalmente a obras realizadas a sus relacionadas.

(23) Costos y Gastos por Naturaleza

Los costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto de ventasiones	10	US\$	2,430,102	1,042,368
Costo de venta departamentos	10		600,691	325,112
Costo de venta casas	10		-	214,323
Gasto de personal	18		616,278	564,016
Gasto de alquiler			370,997	413,814
Gasto de mantenimiento			133,196	150,663
Gasto de impuestos y contribuciones			271,715	209,746
Gasto de publicidad			204,563	312,797
Gasto de servicios básicos			72,386	42,094
Gasto de alquiler			28,952	30,632
Gasto de beneficios adicionales de personal			19,325	25,968
Gasto de depreciación	12		16,797	32,481
Gasto de honorarios profesionales			28,093	36,872
Gasto de seguros			13,453	9,612
Gasto de viaje			9,325	11,050
Otros gastos			<u>81,620</u>	<u>449,556</u>
		US\$	<u>5,109,523</u>	<u>3,691,296</u>

(24) Costos Financieros

El detalle de costos financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses devengados sobre préstamos bancarios	US\$	1,808,086	1,671,735
Otros costos financieros		<u>122,694</u>	<u>167,362</u>
	US\$	<u>1,930,780</u>	<u>1,839,097</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

(25) **Compromisos**

Proyecto Inmobiliario Santa Cruz

La Compañía durante el año 2015 decidió emprender un proyecto inmobiliario de urbanización privada en la ciudad de Montecristi, provincia de Manabí, denominado "Santa Cruz", el cual fue aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montecristi el 02 de septiembre de 2015 y presentado al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL como alternativa de inversión.

En Sesión Ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2015, el Consejo Superior del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL, aprueba la inversión del proyecto, con lo que se procedió a elaborar una promesa de compra venta entre la Compañía y el ISSPOL.

En diciembre del año 2015, la Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI ("Promitente Vendedora") y el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL ("Promitente Comprador") celebraron la escritura de promesa de compra en el que la Compañía promete vender al promitente comprador 200 unidades de vivienda de 109,61 m² de área interior a un precio bajo la modalidad llave en mano de US\$70,000 cada una por un monto total de US\$14,000,000, cuya forma de pago se estableció como sigue: i) US\$5,000,000 a la firma de la promesa de compra venta; ii) US\$2,500,000 a los 120 días calendario; iii) US\$2,500,000 a los 210 días calendario; iv) US\$2,000,000 a los 300 días calendario; v) US\$1,000,000 a los 360 días calendario; y vi) US\$1,000,000 a los 390 días calendario contados a partir de la firma de la promesa de compra venta. Las partes comparecen por mutuo acuerdo y se comprometen a celebrar y suscribir la escritura pública del contrato definitivo de compraventa de las viviendas en un plazo de 30 días calendario luego de la fecha del último pago establecido previo al cumplimiento de las siguientes condiciones: a) el inmueble dentro del proyecto esté terminado y listo para la transferencia de propiedad por parte de la Inmobiliaria; y b) que el promitente comprador haya cancelado a la Inmobiliaria el precio total del inmueble.

Fideicomiso Santa Cruz

El 6 de junio de 2018, la Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración "Fideicomiso Santa Cruz"; el cual registra la transferencia de dominio de 200 unidades habitacionales de vivienda en el Proyecto Inmobiliario Santa Cruz de la Inmobiliaria Montecristi S. A. Inmontecristi como un patrimonio autónomo. En este Fideicomiso se registra la participación de: Inmobiliaria Montecristi S. A. Inmontecristi como Constituyente y Beneficiario y Fiduciaria del Pacífico S. A. FIDUPACIFCO como Fiduciaria. El Fideicomiso tiene como objeto que la Fiduciaria administre los bienes transferidos y atienda las instrucciones que imparta el Beneficiario en los términos y condiciones que tengan relación con la administración, disposición a cualquier título de los bienes del Fideicomiso, así como realizar instrucciones o transferencia parciales de los bienes fideicomitidos a favor del beneficiario o quién éste ceda sus derechos fiduciarios.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros

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

Cesión de Derechos Fiduciarios

Mediante escritura pública celebrada el 6 de septiembre de 2018 entre Inmobiliaria Montecristi S. A. Inmontecristi como Cedente, Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional como Cesionario y Fiduciaria del Pacífico S. A. FIDUPACIFCO como Fiduciaria; la Compañía cede de manera irrevocable a favor de la Cesionaria la totalidad de los derechos y obligaciones fiduciarias que mantienen dentro del Fideicomiso como calidad de Constituyente y Beneficiario y traspasa la totalidad de derechos, de obligaciones y de responsabilidades que Inmobiliaria Montecristi S. A. Inmontecristi mantenía en el Fideicomiso previo a la suscripción del acuerdo de cesión como Constituyente y Beneficiario. La Cedente y la Cesionaria declaran que precede a la cesión de derechos y obligaciones fiduciarias a título oneroso mediante compraventa en función de un precio de US\$14,000,000.

El costo de venta de las 200 unidades habitacionales del Proyecto Inmobiliario Santa Cruz fue de US\$12,771,382 y la utilidad en venta de US\$1,228,618.

(26) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 16 de octubre de 2019, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado de situación financiera pero antes del 16 de octubre de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.