Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019

(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 ½ 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.

En el año que terminó al 31 de diciembre de 2019 la Compañía presenta pérdidas acumuladas US\$7,133,206 (US\$7,615,129, en el 2018) y flujos operativos negativos por US\$1,787,224 (US\$2,996,036, en el 2018), derivadas principalmente del impacto de los costos financieros por las necesidades de endeudamiento; de 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"; y de la reducción en ventas experimentada en el año 2019.

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 aportes 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 para el cual se está en proceso la firma del convenio respectivo.

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 Separados

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

Por otra parte, es importante mencionar que, existe apoyo por parte del accionista principal Holding Montecristi Holdmontecristi S.A., el cual se compromete entre otros asuntos:

- El respaldo financiero a Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI, en caso de falta de liquidez.
- Incrementar el capital accionario de Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI y/o cubrir las pérdidas incurridas.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.001, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control.

Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias se presentan por separado. En los estados financieros separados adjuntos las inversiones en subsidiarias se contabilizan al costo; por lo tanto, estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación con los estados financieros de las compañías subsidiarias.

Estos estados financieros separados fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 30 de junio de 2020 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

Estos son los primeros estados financieros separados de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos. Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros separados 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 separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros separados 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 separados adjuntos.

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 18 - 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:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios 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 incluye 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 separados, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado separado 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

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

La Compañía reconoce inicialmente las cuentas 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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros

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.

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 e 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 integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 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

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:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- 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 2019 y 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

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.

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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía mantiene principalmente activos financieros registrados a costo amortizado.

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 separado 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.

Clasificación de Activos Financieros y Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los activos y pasivos financieros están conformados principalmente por:

a) 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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

b) Préstamos y Partidas por Cobrar

Representados en el estado separado 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 separado 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.

c) Otras cuentas por cobrar:

Corresponde a valores por cobrar cuya exposición a cambio de sus términos contractuales de pago es remota, por lo que su recuperación estará dada principalmente por condiciones contractuales.

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 separados 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 separado 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 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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(c) Inventarios

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

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, no exceden de su valor neto de realización.

Las obras en proceso de proyectos inmobiliarios registran los costos capitalizados de mano de obra directa e 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. Las viviendas y departamentos son valuados al costo específico de construcción.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté 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 estén 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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

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 incurrían.

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	<u>5 años</u>

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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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

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 período 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.

(f) 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 rendimientos 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 separados las inversiones de la Compañía en subsidiarias se reconocen por el método del costo, y los ingresos por dividendos se registran únicamente cuando sus subsidiarias declaran dichos dividendos.

En cada fecha de presentación, la Compañía determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de las inversiones en las subsidiarias. Si fuere ese el caso, la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la subsidiaria y su importe en libros y lo registra contra los resultados.

(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:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- 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 determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros separados; y,
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (ej. 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 separados (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.

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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros separados, 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.

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado separado 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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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 bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso 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 separado 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.

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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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 2019 y 2018, 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 establece 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 establece 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 período 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 costeo de crédito unitario proyectado.

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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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 separado 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 refleja 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 separado 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.

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) Pasivos de Contratos

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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(k) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, Costos y Gastos

i. Ingresos por Venta de Terrenos

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias en el momento en que satisfaga 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.

iii. 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.

(l) 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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(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.

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 separado 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 separado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado separado 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 separado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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 período en que se determinen.

(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 períodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

NIIF 16 Contratos de Arrendamientos

Definición de un Arrendamiento

Antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento bajo la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, si el contrato transfiere el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

Como Arrendatario - Arrendamientos de corto plazo y arrendamiento de activos de bajo valor

La Compañía mantiene contratos de arrendamiento con vigencia menor a 12 meses, por tanto, considera no requerir ningún ajuste de transición a la NIIF 16 respecto del reconocimiento de activos por derechos de uso y pasivos por arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento califican como arrendamiento operativo y se reconocen en el estado separado de resultados bajo el método de línea recta durante el período de arrendamiento.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento de Impuesto a las Ganancias

La Compañía contabiliza las incertidumbres de los tratamientos por impuesto a la renta de acuerdo a lo requerido por la CINIIF 23, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2019. Esta interpretación clarifica como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbres en los tratamientos del Impuesto a la renta. Adicionalmente, esta norma establece que la Compañía debe de considerar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto; y, sobre esa base reflejar el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasa fiscal utilizada.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

La Administración de la Compañía en su evaluación determinó que esta interpretación no tiene un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

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

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

- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de Negocios (Mejoras a la NIIF 3).
- Definición de Material (Mejoras a las NIC 1 y NIC 8).
- NIIF 17 Contratos de Seguros.
- Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocios Conjuntos (Mejoras a las NIIF 10 y NIC 28).

(6) Determinación de Valores Razonables

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en el mercado principal o, en su ausencia, en mercado más ventajoso al que la Compañía tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento. Algunas de las políticas y revelaciones contables la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. Cuando existe uno disponible, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento usando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado se considera "activo" si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Si no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía usa técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio de una transacción.

Si un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, la Compañía mide los activos y las posiciones de largo plazo a un precio comprador y los pasivos y posiciones cortas a un precio vendedor.

Normalmente la mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no tiene un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la que se considera que los datos de entrada no observables son insignificantes en relación con la medición, el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconoce en resultados usando una base adecuada durante la vida del instrumento, pero nunca después del momento en que la valoración está totalmente respaldada por datos de mercado observables o la transacción ha concluido.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(7) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	US\$	1,035	925
Depósitos en bancos		<u>202,206</u>	<u>128,604</u>
	US\$	<u>203,241</u>	<u>129,529</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo en bancos corresponde a efectivo depositado en cuentas corrientes en instituciones financieras locales por US\$202,206 (US\$128,604, en el 2018), los cuales no generan intereses.

(8) Otras Inversiones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras inversiones por US\$80,000 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.

(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 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cientes locales	US\$	290,159	1,944,349
Estimación para pérdidas esperadas		<u>(28,236)</u>	<u>-</u>
		<u>261,923</u>	<u>1,944,349</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos a proveedores	US\$	487,749	388,891
Impuesto a la renta - crédito tributario	17	16,117	12,272
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		4,660	4,890
Funcionarios y empleados		130,732	136,757
Otras		<u>132,405</u>	<u>150,088</u>
	US\$	<u>771,663</u>	<u>692,898</u>

Al 31 de diciembre de 2019 las cuentas por cobrar clientes corresponden principalmente al saldo de ventas de terrenos. En el 2018, los saldos incluían cuentas por cobrar por lotes de terreno entregados a título gratuito y departamentos con descuentos concedidos a través de negociaciones especiales. En septiembre de 2019, la Compañía recibió la aprobación de Carlos Esteban Gonzalez Artigas Diaz (accionista mayoritario de Holding Montecristi Holdmontecristi S. A.) para compensar los saldos a su favor con el saldo por cobrar de aquellos lotes de terreno entregados a título gratuito y departamentos con descuentos concedidos por un monto de US\$995,386.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Así también, en el año 2019 se recibieron acciones de Puertoconchita S. A. para cubrir los saldos pendientes de cobro al 2018 por US\$1,199,443 (véase nota 12).

El saldo de impuesto a la renta – crédito tributario está compuesto principalmente por retenciones en la fuente efectuadas por clientes como sigue: US\$3,845 recibidas en el año 2019, US\$6,491 recibidas en el año 2018, US\$3,289 recibidas en el año 2017 y 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 períodos 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 20.

(10) Inventarios

El detalle de los inventarios al 31 de diciembre 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos para la venta	US\$	2,728,893	2,933,661
Obras en proceso		21,153,570	21,597,845
Departamentos para la venta		602,315	602,315
Suministros y materiales		<u>177,902</u>	<u>161,698</u>
	US\$	<u>24,662,680</u>	<u>25,295,519</u>
Terrenos para futuros proyectos	US\$	<u>12,734,574</u>	<u>10,344,647</u>

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

- Terrenos para la venta: corresponde al costo de terrenos de las etapas 1 al 8 del Proyecto Urbanístico Montecristi Golf Club & Villas que comprenden: i) 21.45 hectáreas de las subetapas de 1 al 6 compuesto por 262 lotes de terrenos, y; ii) 55.85 hectáreas de las subetapas 7 y 8 de lotes destinados a diversos proyectos.
- 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. Al 31 de diciembre 2019 y 2018 se han urbanizado 137.20 hectáreas de los macrolotes de terrenos Nos. 1 y 7.
- Terrenos para futuros proyectos: corresponde principalmente al costo incurrido en la adquisición de 776.93 hectáreas (679.09 hectáreas, en el 2018) de terrenos disponibles para futuros proyectos de urbanización y comercialización, los cuales comprenden los macrolotes de terrenos Nos. 2, 3, 8 al 11, 13 al 28. Mediante escritura pública celebrada el 11 de abril de 2019, la Compañía realizó la compraventa de dos macrolotes de terrenos Nos. 2 y 3 ubicados en Montecristi con un área de 528,699.80 y 558,601 mt², respectivamente, por el precio total de US\$2,389,927 a Carlos Esteban Gonzalez Artigas Diaz (accionista mayoritario de Holding Montecristi Holdmontecristi S. A.). Estos saldos fueron compensados con saldos por cobrar al accionista antes indicado por un monto de US\$995,386 y la diferencia por US\$1,394,541 fue transferido a reserva especial de capital (véase nota 22).

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- Departamentos para la venta: corresponden al costo total de 6 departamentos ubicados en el Condominio Zefiro que se encuentran disponibles para la venta.
- 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 2019, los cambios en inventarios de terrenos, obras en proceso, materiales y suministros reconocidos como costo de las ventas ascendieron a US\$1,598,464 (US\$3,230,793, en el 2018).

El movimiento de obras en proceso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		2019	2018
Saldo al inicio del año	US\$	21,597,845	34,272,807
Adiciones del año		835,113	2,914,979
Liquidación de Fideicomiso Santa Cruz		-	(12,771,382)
Ventas del año		<u>(1,279,388)</u>	<u>(2,818,559)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>21,153,570</u>	<u>21,597,845</u>

Inventarios en Garantía

Al 31 de diciembre de 2019 terrenos para la venta y terrenos para proyectos futuros con valor no inferior a US\$11,602,584 (US\$10,344,647, en el 2018), se encuentran en garantía de préstamos y obligaciones financieras contratadas por la Compañía y el Grupo La Fabril (véase nota 15).

(11) Pagos Anticipados

El detalle de los pagos anticipados al 31 de diciembre 2019 y 2018 es el siguiente:

		2019	2018
Comisiones pagadas por devengar	US\$	393,043	471,454
Seguros pagados por anticipado		<u>10,137</u>	<u>18,920</u>
	US\$	<u>403,180</u>	<u>490,374</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 2019 se han reconocido en resultados un monto de US\$123,595 (US\$66,793, en el 2018) por este concepto.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(12) Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las inversiones en acciones es el siguiente:

	% de participación		2019	2018
Subsidiarias - al costo:				
Puertoconchita S. A.	99,95%	US\$	1.199.443	-
Montecristi Golf Hotel Montecristigolfhotel S. A.	99,99%		2.500	2.500
			<u>1.201.943</u>	<u>2.500</u>
Otras inversiones:				
Compañía de Transporte de Carga Pesada			-	100
Virgen de Monserrate S.A. Transmonserrate	12,50%		-	100
		US\$	<u>1.201.943</u>	<u>2.600</u>

Las acciones de Puertoconchita S. A. y Montecristi Golf Hotel Montecristigolfhotel S. A. no cotizan en bolsa.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía 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 efectuados en los años 2013 y 2018 y los 17 lotes de terreno de la Urbanización Montecristi Golf Club & Villas como dación en pago por US\$1,000,097 entregados en los años 2017 y 2018.

Con fecha 18 de abril del 2018, mediante comunicación de los accionistas de Puertoconchita S. A.: Emeache Inversiones S. A. con 1,980 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una y Mirian Monserrate Paredes Vélez con 20 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, ceden sus acciones a Inmobiliaria Montecristi S. A. Inmontecristi en compensación por la transacción de venta de los terrenos mencionados en el párrafo anterior. El trámite fue ingresado en la Superintendencia de Compañías, Mercado y Valores el 16 de mayo de 2018.

En septiembre de 2019, la Administración de la Compañía contrató los servicios de un perito independiente para que estime el valor razonable de terreno mantenido en el estado de situación financiera de Puertoconchita S.A., el cual 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 del terreno a la fecha del estudio fue de US\$2,209,005 y fue registrado en los estados financieros de Puertoconchita S. A. al 30 de septiembre de 2019.

Con base en lo antes indicado, al cierre del 2019 la Compañía compensó US\$1,199,443 que se mantenían hasta el 2018 en el rubro de cuentas por cobrar comerciales hacia el rubro de inversiones en acciones, las cuales están registradas al costo de adquisición según la política contable establecida. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía es accionista en el 99.95% del capital acciones de Puertoconchita S. A..

El movimiento de las inversiones en acciones en los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

		2019	2018
Saldo al inicio del año	US\$	2,600	2,600
Adquisición de inversiones en Puertoconchita S. A. a través de compensación		1,199,443	-
Transferencia de inversiones en Transmonserrate S. A.		(100)	-
Saldo al final del año	US\$	<u>1,201,943</u>	<u>2,600</u>

A continuación, un detalle de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos de las Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

		31 de diciembre de 2019				
		Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Puertoconchita S. A.	US\$	2,209,005	-	2,209,005	-	(975)
Montecristi Golf Hotel Montecristigolfhotel S. A.		<u>1,410,726</u>	<u>1,486,524</u>	<u>(75,798)</u>	<u>299,303</u>	<u>376,742</u>
		31 de diciembre de 2018				
		Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Montecristi Golf Hotel Montecristigolfhotel S. A.	US\$	<u>359,563</u>	<u>357,921</u>	<u>1,642</u>	<u>66,616</u>	<u>67,424</u>

(13) 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 2019 y 2018 es como sigue:

		Maquinarias y equipos	Vehículos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total
Costo o costo atribuido:						
Saldo al 1 de enero de 2018	US\$	760,152	524,428	63,041	118,290	1,465,911
Adiciones		57,757	26,400	-	8,035	92,192
Ventas y bajas		-	(18,205)	-	-	(18,205)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		<u>817,909</u>	<u>532,623</u>	<u>63,041</u>	<u>126,325</u>	<u>1,539,898</u>
Adiciones		-	-	4,244	11,409	15,653
Ventas y bajas		-	(24,718)	-	-	(24,718)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>817,909</u>	<u>507,905</u>	<u>67,285</u>	<u>137,734</u>	<u>1,530,833</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 1 de enero de 2018	US\$	(268,185)	(414,970)	(19,419)	(106,570)	(809,144)
Gasto de depreciación del año		(75,739)	(102,259)	(6,304)	(8,768)	(193,070)
Ventas y bajas		-	14,261	-	-	14,261
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>(343,924)</u>	<u>(502,968)</u>	<u>(25,723)</u>	<u>(115,338)</u>	<u>(987,953)</u>
Gasto de depreciación del año		(79,875)	(9,855)	(6,551)	(8,393)	(104,674)
Ventas y bajas		-	24,718	-	-	24,718
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>(423,799)</u>	<u>(488,105)</u>	<u>(32,274)</u>	<u>(123,731)</u>	<u>(1,067,909)</u>
Valor neto en libros:						
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>473,985</u>	<u>29,655</u>	<u>37,318</u>	<u>10,987</u>	<u>551,945</u>
Al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>394,110</u>	<u>19,800</u>	<u>35,011</u>	<u>14,003</u>	<u>462,924</u>

En el año 2019, un monto de US\$89,608 (US\$176,273, en el 2018) del gasto de depreciación fue cargado al rubro de inventarios - costos de terrenos urbanizados.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(14) 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 debido a que son departamentos amoblados y arrendados a terceros, 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.

		Edificios	Muebles y enseres	Total
Costo o costo atribuido:				
Saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018	US\$	2,401,497	113,386	2,514,883
Depreciación acumulada:				
Saldo al 1 de enero de 2019	US\$	-	-	-
Gasto de depreciación del año		(120,075)	(11,339)	(131,414)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	(120,075)	(11,339)	(131,414)
Valor neto en libros:				
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	2,401,497	113,386	2,514,883
Al 31 de diciembre de 2019	US\$	2,281,422	102,047	2,383,469

Valor Razonable

A la fecha de los estados financieros separados, 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 tres años.

(15) 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 20.

		2019	2018
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios con garantía	US\$	5,077,193	7,416,074
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios con garantía		7,993,289	11,561,116
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$	13,070,482	18,977,190

Términos y Calendario de Reembolso de la Deuda

Todos los préstamos están denominados en US dólares. Los términos y condiciones de los préstamos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Importes en US dólares	Año de vencimiento	Tasa anual de interés	2019		2018	
			Valor nominal	Importe en libras	Valor nominal	Importe en libras
Préstamos bancarios garantizados, a tasa de interés variable	2025	Entre 7.50% y 10.00%	US\$ 13,070,482	13,070,482	18,977,190	18,977,190
			US\$ 13,070,482	13,070,482	18,977,190	18,977,190

Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos bancarios están garantizados con hipotecas abiertas sobre terrenos para la venta con valor en libras de US\$11,602,584 (US\$10,344,647 en el 2018), véase nota 10.

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 2025 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 2020 son como sigue:

Años de vencimiento	US\$
2021	4,308,643
2022	2,623,704
2023	526,898
2024	338,246
2025	195,798

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se detallan como sigue:

	Notas	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales - corrientes:			
Proveedores locales	US\$	414,935	782,958
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar - corrientes:			
Pasivos de contratos	US\$	6,093,345	6,511,142
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		9,598	8,528
Impuesto al valor agregado		3,973	9,272
Beneficios a empleados	18	83,478	99,922
Otras		84,297	82,885
Otras cuentas por pagar accionista	22	333,522	415,162
	US\$	6,608,213	7,126,911
Cuentas por pagar comerciales - no corrientes	US\$	745,000	805,000

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Al 31 de diciembre de 2019, proveedores locales corresponden principalmente a facturas pendientes de pago por conceptos de: i) alcuotas que cubren gastos de guardianía, limpieza, mantenimiento de áreas verdes, entre otros, provistos por la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Montecristi Golf Club & Villas y Condominio Zefiro, a los lotes de terreno y departamentos de propiedad de la Compañía; ii) 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 Maria Olea Cucalón (persona natural) por la compraventa de un macrolote de terreno No. 7 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 2019, se ha cancelado un monto total de US\$735,000 (US\$675,000 en el año 2018).

Los pasivos de contratos 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.

El movimiento de pasivos de contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		2019	2018
Saldo al inicio del año	US\$	6,511,142	6,631,663
Abonos por compra de lotes		2,022,094	2,698,038
Cruce de saldos por ventas del año		(2,439,891)	(2,818,559)
Saldo al final del año	US\$	<u>6,093,345</u>	<u>6,511,142</u>

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 20.

(17) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

La Compañía no presenta en sus registros contables gasto de impuesto a la renta corriente en los periodos 2019 y 2018, debido a que la Compañía presentó pérdidas en sus operaciones. En el año 2019 se procedió con la reversión de impuesto diferido activo por un monto de US\$18,625 (US\$0, en el 2018).

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

Mediante 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 años 2019 y 2018) 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% de los años 2019 y 2018.

Con base a lo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta de la Compañía es del 25%, en los años 2019 y 2018. Dicha tasa se reduce al 18% en los años 2019 y 2018 si las utilidades se reinvierten 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% (25%, en el año 2018) a la pérdida antes de impuesto a la renta:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida neta	US\$	(3,437,231)	(1,441,041)
Impuesto a la renta		(18,625)	-
Pérdida antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(3,418,606)</u>	<u>(1,441,041)</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta 28% en el 2019 (25% en el 2018)	US\$	(957,210)	(360,260)
Incremento (reducción) resultante de:			
Ingresos exentos		176	(669)
Gastos no deducibles		19,131	7,069
Gastos incurridos para generar ingresos exentos y gastos atribuidos a ingresos no objeto de impuesto a la renta		2	63
	US\$	<u>(937,901)</u>	<u>(353,797)</u>
Gasto de impuesto a la renta corriente del año	US\$	-	-
Reversión de impuesto a la renta diferido	US\$	<u>(18,625)</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 2019 y 2018 es el siguiente:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

		Impuesto a la Renta	
		2019	2018
		Anticipos y retenciones	Anticipos y retenciones
Saldos al inicio del año	US\$	12.272	5.781
Retenciones de impuesto a la renta		3.845	6.491
Saldo al final del año	US\$	16.117	12.272

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento es el siguiente:

	Saldo al 1 enero 2018	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2018	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2019
Impuesto diferido activo atribuible a:					
Pérdidas tributarias	US\$ 23.253	-	23.253	(23.253)	-
Beneficios a empleados	-	-	-	4.628	4.628
Impuesto diferido activo	US\$ 23.253	-	23.253	(18.625)	4.628

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de activo por impuestos diferidos reconocido por US\$23,243 es atribuible a la pérdida tributaria del ejercicio fiscal 2013 el cual se dio de baja durante el 2019.

Reformas Tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Se gravan con una tasa efectiva del 10% los dividendos y utilidades distribuidos a favor de todo tipo de contribuyente sin importar su residencia fiscal, exceptuando a las sociedades residentes en el Ecuador. Esta tasa se incrementaría hasta el 14%, sobre la proporción no informada, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sobre su composición accionaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive la que se realice de años anteriores.
- El anticipo de impuesto a la renta será voluntario y equivalente al 50% del impuesto causado en el año previo menos las retenciones realizadas en ese ejercicio fiscal.
- A partir del ejercicio fiscal 2021, serán deducibles las provisiones realizadas para atender la jubilación patronal del personal que hayan cumplido al menos 10 años de trabajo en la misma empresa; siempre que tales valores sean administrados por empresas especializadas y autorizadas en la administración de fondos. También serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- Se establece una contribución única y temporal aplicable a las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado en el ejercicio fiscal del 2018, ingresos gravados iguales o superiores a US\$1,000,000. Esta contribución será pagada en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022 y no podrá exceder el 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018; ni podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 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 2017 al 2019 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(18) Beneficios a los Empleados

El detalle de beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y liquidaciones de haberes	US\$	-	1,706
Contribuciones de seguridad social		19,338	21,450
Beneficios sociales (principalmente legales)		64,140	76,766
Reserva para pensiones de jubilación patronal		79,309	68,193
Reserva para indemnizaciones por desahucio		<u>54,603</u>	<u>48,256</u>
	US\$	<u>217,390</u>	<u>216,371</u>
Pasivos corrientes	US\$	83,478	99,922
Pasivos no corrientes		<u>133,912</u>	<u>116,449</u>
	US\$	<u>217,390</u>	<u>216,371</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

(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 2019 y 2018 es el siguiente:

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos				
al 1 de enero de 2018	US\$	61,987	46,046	108,033
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		10,437	4,200	14,637
Costo financiero		2,589	1,827	4,416
Reversión de reserva por trabajadores salidos		(7,108)	(3,916)	(11,024)
Incluido en otros resultados integrales:				
Pérdidas actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		288	99	387
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018		68,193	48,256	116,449
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		12,122	6,391	18,513
Costo financiero		3,039	2,090	5,129
Reversión de reserva por trabajadores salidos		(3,396)	(1,925)	(5,321)
Incluido en otros resultados integrales:				
Pérdidas actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		(649)	(209)	(858)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2019	US\$	79,309	54,603	133,912

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 corriente. 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 Separados

(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 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</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\$ 38,305	33,852
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 20 años de servicio	14,255	10,848
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>26,749</u>	<u>23,493</u>
	<u>US\$ 79,309</u>	<u>68,193</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	4.58%	5.04%
Tasa de incremento salarial	0.60%	1.08%
Tabla de rotación (promedio)	-5.00%	-25.68%
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 separado 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 2019</u>	
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnizaciones por desahucio</u>
Tasa de descuento - aumento de 0.5%	US\$ (80,287)	(54,917)
Tasa de descuento - disminución de 0.5%	<u>78,506</u>	<u>54,345</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

(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 separado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se resumen a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	US\$	524,647	429,381
Beneficios sociales		164,073	165,092
Indemnizaciones		521	4,752
Jubilación patronal y desahucio		<u>18,513</u>	<u>19,053</u>
	US\$	<u>707,754</u>	<u>618,278</u>

(19) 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>2019</u>	<u>2018</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 22 de marzo de 2019, el accionista mayoritario Holding Montecristi Holdmontecristi S. A., resuelve aprobar la absorción de pérdidas acumuladas por un monto de US\$3,918,296.

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de marzo de 2019, el accionista mayoritario Holding Montecristi Holdmontecristi S. A., resuelve aprobar la compensación de cuentas por parga por un monto de US\$1,394,541.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de diciembre de 2018, 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.

La reserva especial de capital 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.

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 al 31 de diciembre de 2017 el cual fue reclasificado a la cuenta de Reserva Especial de Capital en diciembre de 2018.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes 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 3(h)).

(20) 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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

Exposición al Riesgo de Crédito

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

	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	US\$	203.241	129.529
Otras inversiones	8		80.000	80.000
Cuentas por cobrar comerciales	9		261.923	1.944.349
Otras cuentas por cobrar	9		771.663	692.898
		US\$	<u>1.316.827</u>	<u>2.846.776</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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Evaluación de Pérdida Crediticia Esperada para Clientes Individuales

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.

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 2019 y 2018:

	2019		2018	
	Valor bruto	Pérdida esperada	Valor bruto	Pérdida esperada
Vencidas de 1 a 30 días	US\$ -	-	42,369	-
Vencidas de 31 a 90 días	-	-	-	-
Vencidas de 91 a 180 días	42,097	-	489,350	-
Vencidas de 181 a 360 días	15,980	-	71,965	-
Vencidas a más de 360 días	232,082	28,236	1,340,665	-
US\$	<u>290,159</u>	<u>28,236</u>	<u>1,944,349</u>	<u>-</u>

La Administración de la Compañía ha evaluado el registro con cargo a resultados de una estimación para pérdidas crediticias esperadas de cuentas por cobrar comerciales por un valor de US\$28,236.

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\$487,749 al 31 de diciembre de 2019 (US\$388,891, al 31 de diciembre de 2018); los mismos que no se encuentran en mora.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo y Otras Inversiones

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo y otras inversiones por US\$203,241 y US\$80,000, respectivamente, al 31 de diciembre de 2019 (efectivo y equivalentes a efectivo y otras inversiones por US\$129,529 y US\$80,000, respectivamente, al 31 de diciembre de 2018), 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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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, los cuales son obtenidos principalmente de la operación de la Compañía, es decir las pre-ventas a través de contratos de promesa compra venta de lotes de terrenos; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros separados no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

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

		31 de diciembre de 2019					
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 7 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	13.070.482	14.895.460	3.198.908	2.787.322	4.800.661	4.108.569
Cuentas por pagar comerciales		1.159.935	1.159.935	444.935	30.000	60.000	625.000
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		6.608.213	6.608.213	514.868	-	6.093.345	-
	US\$	<u>20.838.630</u>	<u>22.663.608</u>	<u>4.158.711</u>	<u>2.817.322</u>	<u>10.954.006</u>	<u>4.733.569</u>

		31 de diciembre de 2018					
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 7 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	18.977.190	21.557.786	5.090.314	3.613.007	5.754.264	7.100.201
Cuentas por pagar comerciales		1.587.958	1.587.958	812.958	30.000	60.000	685.000
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		7.126.911	7.126.911	615.769	-	6.511.142	-
	US\$	<u>27.692.059</u>	<u>30.272.655</u>	<u>6.519.041</u>	<u>3.643.007</u>	<u>12.325.406</u>	<u>7.785.201</u>

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.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de interés variable: Pasivos financieros	US\$ <u>13.070.482</u>	<u>18.977.190</u>

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 período que se informa habría incrementado (disminuido) la utilidad neta y el patrimonio en aproximadamente US\$94,107, en el 2019 (US\$142,329, en el 2018). Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

(21) 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 período del estado separado de situación financiera es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	US\$ 42,897,976	40,413,034
Menos efectivo y equivalentes a efectivo	<u>(203,241)</u>	<u>(129,529)</u>
Deuda neta ajustada	US\$ <u>42,694,735</u>	<u>40,283,505</u>
Total patrimonio	US\$ <u>4,275,786</u>	<u>6,317,618</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio	<u>9.99</u>	<u>6.38</u>

(22) 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 2019 y 2018 es el siguiente:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios de construcción	US\$ 62,487	138,282
Ingresos por intereses préstamos	11,933	-
Gastos por servicios de campo y escuela de golf	100,832	143,360
Gastos de servicios básicos	30,912	28,336
Gastos por alquiler	31,584	28,952
Gastos de representación	25,397	24,798
Gastos por intereses de préstamos	30,980	-
Compras y pagos varios	41,939	37,331
Compras de inventario y suministros	14,749	20,564
Otros ingresos	-	3,944

Durante el año 2019, la Compañía facturó servicios de construcción de obras a la compañía relacionada Transporte de Carga Pesada Virgen de Monserrate S.A. Transmonserrate (en el año 2018, se facturó 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 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar - corrientes:		
Pescamanabita S. A.	US\$ 16	-
Hacienda Manantiales ManantialesdelRocio S. A.	47,466	48,540
Montecristi Golf Hotel Montecristigolf S. A.	60,931	223,835
La Fabril S. A.	-	10,296
Holdings Montecristi Holdmontecristi S. A.	580	-
Puertoconchita S. A.	-	1,200,097
	<u>US\$ 108,993</u>	<u>1,482,768</u>
Cuentas por cobrar - no corrientes:		
Montecristi Golf Club Montecristigolf S. A.	US\$ 3,528,282	3,177,887
Hacienda Manantiales ManantialesdelRocio S. A.	366,262	-
	<u>US\$ 3,894,544</u>	<u>3,177,887</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar - corrientes:		
Hacienda Manantiales ManantialesdelRocio S. A.	US\$ -	4,610
La Fabril S. A.	-	7,907,290
Extractor Agrícola Río Manso EXA S. A.	11,885	-
Montecristi Golf Club Montecristigolf S. A.	31,458	13,999
Montecristi Golf Hotel Montecristigolf S. A.	78,788	-
	<u>US\$ 122,131</u>	<u>8,005,899</u>
Otras cuentas por pagar - accionista:		
Gonzalez Arigas Diaz Carlos Esteban	US\$ 333,522	415,162
Cuentas por pagar - no corrientes:		
Energy & Palma Energypalma S. A.	US\$ 65,671	3,860,472
La Fabril S. A.	21,431,434	738,155
Montecristi Golf Hotel Montecristigolf S. A.	306,198	-
	<u>US\$ 21,803,303</u>	<u>4,598,627</u>

Los saldos por cobrar no corrientes 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 2019, y financiamiento de capital de trabajo. Estos saldos no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Los saldos por cobrar corriente y no corriente a la relacionada Hacienda Manantiales ManantialesdelRocio S. A. corresponden a un préstamo de US\$400,000 entregados en septiembre de 2019 para capital de trabajo, con vencimiento a 72 meses plazo y tasa interés anual del 8.95%. El 22 de enero de 2020, este préstamo fue cancelado en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía una cuenta por cobrar a la compañía relacionada 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 dación en pago por US\$1,000,097.

A continuación, se describen 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 Mirian Monserrate Paredes Vélez ("Vendedoras") celebraron el contrato Convenio Macro, en el que se estipula que las Vendedoras ceden 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 Mirian 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 Celimar del Cantón Jaramijó, con un área total de 42,996.74 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 estipulan lo siguiente:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- 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.

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 2018, 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 del terreno 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 del terreno a la fecha del estudio fue de US\$1,893,432.

Al 31 de diciembre de 2018, mantenía 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 separados y se reclasifique a inversiones en acciones.

En septiembre de 2019, la Administración de la Compañía realizó un nuevo avalúo comercial sobre el terreno de propiedad de Puertoconchita S. A., obteniéndose un valor razonable de US\$ 2,209,005 el cual fue registrado sus estados financieros. En tal virtud, la Compañía Inmobiliaria Montecristi S. A. Inmonrecristi realiza la reclasificación de la cuenta por cobrar por anticipos a inversiones en acciones por US\$1,199,443 registradas al costo de la transacción (véase nota 12).

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Los saldos por pagar a Carlos Esteban Gonzalez Artigas Diaz (accionista mayoritario de Holding Montecristi Holdmontecristi S. A.) corresponden principalmente a la compra de los macrolotes Nos. 2 y 3 mediante escritura pública celebrada el 11 de abril de 2019 por el precio total de US\$2,389,927 (véase nota 10); en septiembre de 2019, la Compañía recibió la aprobación del accionista para compensar los saldos a su favor con el saldo por cobrar de aquellos lotes de terreno entregados a título gratuito y departamentos con descuentos concedidos por un monto de US\$995,386 (véase nota 9).

Los saldos por pagar corrientes a La Fabril S. A., corresponden a préstamos temporales para cubrir pagos de capital e intereses por las operaciones de crédito mantenidas por la Compañía. A la fecha de los estados financieros separados ambas entidades se encuentran analizando las alternativas viables para la recuperación de estos saldos, ya sea mediante la recuperación bajo acuerdos contractuales de pago; ó, mediante la entrega de bienes en dación en pago a través de la constitución de un fideicomiso mercantil en donde se aportarán lotes de terreno ubicados en el Cantón Montecristi, los cuales a la presente fecha se encuentran hipotecados a favor del Banco Internacional S. A.. Los préstamos recibidos no generan interés ni tienen vencimiento establecido.

Los saldos por pagar a Energy & Palma ENERGYPALMA S. A., representan el saldo por alquiler de maquinarias y transporte de materiales, de conformidad a lo especificado en el contrato "Movimiento de tierras para el desarrollo y construcción del proyecto urbanístico denominado MONTECRISTI GOLF CLUB & VILLAS" celebrado el 11 de enero del 2016. Durante el año 2019, se ha cancelado de esta deuda el valor de US\$3,794,801.

Los saldos por pagar corriente y no corriente a la relacionada Montecristi Golf Hotel Montecristigolfhotel S. A. corresponden a un préstamo de US\$352,785 recibidos en abril de 2019 para capital de trabajo, con vencimiento a seis años con uno de gracia y tasa interés anual del 8.95%.

Transacciones con Personal Clave de la Gerencia

Durante los años 2019 y 2018, 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:

		2019	2018
Sueldos y salarios	US\$	213,020	211,783
Beneficios a corto plazo		71,891	71,294
Beneficios a largo plazo		12,147	10,274

(23) Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias de la Compañía en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan como sigue:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de lotes	US\$	1,894,504	3,493,728
Venta de departamentos Zéfiro		-	938,286
Utilidad en venta de derechos fiduciarios (nota 25)		-	1,228,618
Servicios de construcción y penalidades por resciliación de promesas de compraventa		<u>76,096</u>	<u>278,688</u>
	US\$	<u>1,970,600</u>	<u>5,939,320</u>

Al 31 de diciembre de 2019, los servicios de construcción ascienden a US\$76,096 (US\$250,956, en el 2018) que corresponden principalmente a obras realizadas a sus compañías relacionadas.

(24) 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 2019 y 2018:

	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de venta lotes	10	US\$	1.598.464	2.430.102
Costo de venta departamentos	10		-	800.691
Costo de venta casas	10		-	-
Gasto de personal	18		707.754	618.278
Gasto por pérdidas crediticias esperadas			28.236	-
Gasto de alcuotas			258.648	370.997
Gasto de mantenimiento			29.580	133.196
Gasto de impuestos y contribuciones			174.468	271.715
Gasto de publicidad			162.030	204.563
Gasto de servicios básicos			47.339	72.386
Gasto de alquiler			31.584	28.952
Gasto de beneficios adicionales de personal			24.211	19.325
Gasto de depreciación de maquinarias equipos y vehículos	13		15.066	16.797
Gasto de depreciación de propiedades de inversión	14		131.414	-
Gasto de honorarios profesionales			26.629	28.093
Gasto de seguros			12.928	13.453
Gasto de viaje			25.792	9.325
Otros gastos			<u>71.510</u>	<u>91.650</u>
		US\$	<u>3.345.653</u>	<u>5.109.523</u>

(25) Costos Financieros

El detalle de costos financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses devengados sobre préstamos bancarios	US\$	1,481,893	1,808,086
Otros costos financieros		<u>177,286</u>	<u>122,694</u>
	US\$	<u>1,659,179</u>	<u>1,930,780</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(26) 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 procede 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.

Este Proyecto fue concluido y entregado al 31 de diciembre de 2018, 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.

(27) Hechos Posteriores

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. En marzo 16 de 2020, el Gobierno del Ecuador mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, con base en el cual las autoridades gubernamentales tomaron medidas para contener el brote, incluyendo entre otras: la restricción de movilidad, restricción de entrada a visitantes extranjeros, suspensión de actividades en ciertos sectores productivos e incentivando el teletrabajo. La Compañía se encuentra evaluando constantemente los efectos del brote en las operaciones y la situación financiera de la empresa, con el objetivo de aplicar medidas apropiadas para mitigar los efectos de este en las operaciones y los estados financieros separados de la Compañía. Hasta la fecha de autorización de la emisión de estos estados financieros separados, se adoptaron las siguientes medidas:

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- implementación de portal virtual para valorar el estado de salud de los colaboradores;
- control con pruebas COVID-19 al personal que ingresa a las instalaciones de la Compañía;
- capacitaciones y comunicaciones internas al personal con respecto a las medidas que se deben tomar para disminuir el riesgo de contagio dentro y fuera de las instalaciones de la Compañía;

A la fecha de emisión de los estados financieros separados, estamos tomando las medidas necesarias para mantener nuestras operaciones en funcionamiento, garantizando proteger a nuestros empleados, proveedores y clientes.