AMBIENSA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2014
e Informe de los Auditores Independientes

AMBIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Contenido	Pagina
Informe de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-37

Abreviaturas:

NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF:	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI:	Servicio de Rentas Internas
PCGA:	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
VNR:	Valor Neto Realizable
US$:	Dólares de los Estados Unidos de América

WENS CONSULTING GROUP
Kennedy Vieja Calle Tercera Mz 9
V3 Frente al UPC del Parque de la Kennedy
PBX: 593(4) 6006939 - 6006856
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
AMBIENSA S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de AMBIENSA S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes Estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de AMBIENSA S.A., los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Otros asuntos

Los estados financieros de AMBIENSA S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedades el 28 de febrero de 2014.

WENS CONSULTING & AUDITING

SC-RNAE -815

Julio 8, 2015

Whimpper Narváez S.
Socio
Registro # 22.611

AMBIENSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Notas	Diciembre 31, 2014	2013
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	6,011,262	3,168,064
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5 y 19	1,513,377	1,202,631
Inventarios	6	18,581,111	14,420,235
Activos por impuestos corrientes	14	241,445	123,343
Activos mantenidos para la venta	7	2,184,592	-
Otros activos		14,051	-
Total activos corrientes		28,575,838	18,914,273
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5 y 19	2,120,328	-
Inversiones en asociadas	8	-	281,746
Propiedades y equipos, neto	9	148,828	12,094,663
Activos por impuesto diferido		-	5,451
Activos intangibles		1,740	4,009
Otros activos	10	45,256	2,361,242
Total activos no corrientes		2,316,152	14,747,111
TOTAL		30,891,990	33,661,381

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramírez Vanegas
Gerente General

C.P.A. Miriam Matías Domínguez
Contadora General

	Notas	Diciembre 31, 2014	2013
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	13	2,497,512	5,692,208
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11 y 19	4,768,750	10,827,973
Pasivos por impuestos corrientes	14	548,797	312,874
Provisiones	12	439,997	133,981
Total pasivos corrientes		8,255,056	16,967,036
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	13	4,471,270	2,000,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11 y 19	13,387,593	8,109,259
Obligación por beneficios definidos	16	70,693	32,457
Total pasivos no corrientes		17,929,556	10,141,716
Total pasivos		26,181,612	27,108,752
PATRIMONIO:	17		
Capital social		50,000	50,000
Aportes para aumento de capital		2,719,036	2,719,036
Reserva legal		25,000	-
Superávit por revaluación de propiedades		-	8,958,960
Resultados acumulados		1,913,342	(5,175,364)
Total patrimonio		4,707,378	6,552,632
TOTAL		30,891,990	33,661,381

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramírez Vanegas
Gerente General

C.P.A. Miriam Matías Domínguez
Contadora General

AMBIENSA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Notas	Diciembre 31, 2014	2013
		(En U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Venta de villas		10,668,137	7,885,376
Utilidad en venta de propiedades	9 y 17	7,651,906	-
Ingresos por desestimientos		141,019	295,426
Otros ingresos		265,985	522,799
Total ingresos		18,730,017	8,703,601
COSTO Y GASTOS:			
Costo de ventas		(8,453,707)	(4,018,259)
Sueldos, beneficios sociales, bonificaciones y otros		(1,791,319)	(1,201,284)
Alquileres varios		(355,861)	(195,456)
Comisiones		(152,393)	(272,019)
Estudios, análisis y proyectos		(380,932)	(211,173)
Honorarios y servicios profesionales		(769,667)	(748,241)
Impuestos, tasas y contribuciones		(1,767,391)	(185,574)
Publicidad		(433,976)	(533,767)
Viáticos		(51,930)	(68,816)
Seguros		(64,451)	(82,165)
Servicios básicos		(205,670)	(161,590)
Atención a empleados		(63,013)	(30,697)
Servicios prestados obras civiles		(1,040,108)	(208,175)
Suministros y materiales		(1,665,670)	(66,670)
Financieros		(194,705)	(1,813)
Otros		(438,897)	(379,488)
Total costo y gastos		(17,832,693)	(8,668,217)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		897,354	35,381
Impuesto a la renta corriente	11	(331,033)	(85,610)
UTILIDAD DEL AÑO		566,321	(50,226)
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Ganancia por revaluación de propiedades	17	-	8,958,960
Participación de pérdidas en asociadas		(8,156)	132,594
Ganancias (pérdidas) actuariales		6,564	(6,280)
TOTAL DE RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		564,729	9,035,018

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramírez Vanegas
Gerente General

C.P.A. Miriam Matías Domínguez
Contadora General

AMBIENSA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Capital Social	Aportes para Aumento de Capital	Reserva Legal	Superávit por Revaluación de Propiedades	Resultados Acumulados	Total
			(en U.S. dólares)			
Saldos al 1 de enero de 2013	50,000	2,719,036	-	-	11,997	2,781,033
Utilidad neta	-	-	-	-	76,088	82,368
Ajustes de años anteriores, nota 17	-	-	-	-	(5,263,419)	(5,269,729)
Revaluación de terrenos	-	-	-	8,958,960	-	8,958,960
Saldos al 31 de diciembre de 2013	50,000	2,719,036	-	8,958,960	(5,175,364)	6,552,632
Utilidad neta	-	-	-	-	564,729	564,729
Transferencia, nota 17	-	-	-	(8,958,960)	7,054,540	(1,901,420)
Ajustes de años anteriores, nota 17	-	-	-	-	(505,563)	(505,563)
Apropiación a reserva legal	-	-	25,000	-	(25,000)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	50,000	2,719,036	25,000	-	1,913,342	4,707,378

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramírez Vanegas
Gerente General

C.P.A. Miriam Matías Domínguez
Contadora General

AMBIENSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	11,355,206	13,821,355
Pagado a proveedores, empleados y otros	(9,394,389)	(12,262,186)
Intereses pagados	(602,506)	(26,616)
Impuesto a la renta	(331,033)	(34,295)
Otros ingresos	110,640	292,750
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	1,137,918	1,791,008
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipos	(92,312)	(60,848)
Ventas de propiedades	2,551,044	-
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de inversión	2,458,702	(60,848)
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevas Obligaciones bancarias	7,508,296	2,035,062
Pago de obligaciones bancarias	(8,231,718)	(730,461)
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de inversión	(723,422)	1,304,601
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	2,873,198	3,031,761
Saldos al comienzo del año	3,168,064	133,303
SALDOS AL FIN DEL AÑO	6,041,262	3,168,064

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramírez Vanegas
Gerente General

C.P.A. Miriam Matías Domínguez
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL

AMBIENSA S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador, mediante Resolución de Constitución No. 05.G.IJ0006979 del 7 de Octubre del 2005, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil, el 24 de Octubre de 2005.

La actividad principal de AMBIENSA S.A. es la construcción y comercialización de viviendas, para lo cual dispone de los siguientes proyectos:

- Ciudad Olimpo: Etapa 1, 2, 3 y 4 conformado por 1,208 viviendas, las cuales se encuentran ubicadas en el Km. 23 ½ Vía a la Costa.

- Altamar: Etapas I y II, conformado por 115 viviendas y 88 apartamentos, ubicados en el Km. 4 ½ Vía Data Posorja.

- Plaza Olimpo: Conformado por 15 locales comerciales ubicados en el Km. 23 ½ Vía a la Costa dentro el Proyecto Ciudad Olimpo.

Al 31 de diciembre de 2014, el total de personal de la Compañía es de 123 empleados, que se encuentran distribuidos en personal administrativo, de ventas y de producción.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. *Declaración de cumplimiento*

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

2.2. *Bases de preparación*

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

2.3. *Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes*

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.4. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo y equivalentes de efectivo, incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

2.5. *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes, compañías relacionadas, anticipos a proveedores, clientes locales, préstamos a empleados, accionistas y otras cuentas por cobrar, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización. El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrara en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras; o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en sus flujos de efectivo.

2.6. *Inventarios*

Los inventarios corresponden principalmente a macrolotes, terrenos, solares y villas en proceso y terminados, los cuales son valorizados a su costo de adquisición o valor neto de realización, el menor.

Representan los costos de terrenos y de construcción de viviendas destinados para la venta en el curso de su actividad inmobiliaria. El costo de los inventarios está conformado por los costos incurridos en la construcción del plan maestro, urbanización y viviendas; así como, los costos financieros incurridos durante el periodo de construcción.

Los inventarios son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias, efectuando los ajustes en aquellos casos en que el costo de adquisición resultare mayor que el precio de venta menos los gastos asociados para ejecución de la venta.

2.7. *Activos por impuestos corrientes*

Corresponden principalmente a anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.) y retenciones en la fuente de I.V.A. y de impuesto a la renta efectuada por los clientes; los cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas que forman parte de los Activos por impuestos corrientes.

2.8. *Propiedades y equipos*

Se clasifica como propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un periodo contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

2.8.1. *Medición en el momento del reconocimiento*

Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo inicial de propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere) del activo según lo previsto por la Administración de la Compañía.

2.8.2. *Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación*

Después del reconocimiento inicial, los terrenos son presentados a su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo la denominación de reserva de revaluación de propiedades. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos es registrada en resultados en la medida que exceda el saldo, si existe alguno, mantenido en la cuenta reserva de revaluación.

2.8.3. *Retiro o venta de propiedades y equipos*

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.8.4. *Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales*

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Propiedades y Equipos	Vida útil (en años)
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Muebles, enseres y equipo de oficina	10
Equipos de computación	3

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y posible valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

2.9. *Activos mantenidos para la venta*

Representan aquellos terrenos destinados para la venta en el curso normal de las operaciones del negocio; estos activos se prevé venderlos de acuerdo a un plan de ventas en un año.

Los activos no corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

2.10. *Activos intangibles*

Los activos intangibles corresponden a licencias y software, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización acumulada y deterioro.

Para que un bien sea catalogado como intangible debe cumplir con el carácter de identificable y se cuente con el control de generar beneficios económicos futuros por su uso, renta o venta.

Un activo es identificable si:

- Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación;

- Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor.

Los activos intangibles que cuenta la Compañía tienen vida útil finita, por lo cual, la amortización se calcula por el método de línea recta considerando la mejor estimación de la Administración de consumo o uso de tales derechos.

No se determina ningún valor residual de estos activos por parte de la administración de la Compañía ya que no se enajenan o venden.

2.11. *Deterioro del valor de los activos tangibles*

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.12. *Inversiones en asociadas*

La Compañía mide sus inversiones en asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *"Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"*.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.13. *Préstamos*

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de

transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa.

2.14. *Costos por intereses*

Los costos incurridos por la obtención de préstamos para el financiamiento en la construcción de villas son capitalizados e incluidos en el costo de los inventarios durante el periodo de su acumulación y devengo, de acuerdo con lo que establece la Norma Internacional de Contabilidad NIC 23 "Costos por Préstamos". La política de capitalización de los intereses es aplicada hasta que el activo que se considera "apto".

2.15. *Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, pagos de compañías, partes relacionadas y accionistas a favor de la Compañía, valores pendientes de pago a empleados y son reconocidas a su valor nominal.

2.16. *Impuestos*

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.16.1. *Impuesto corriente*

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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

2.16.2. *Impuestos diferidos*

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad

gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.16.3. *Impuestos corrientes y diferidos*

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

2.17. *Provisiones*

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.18. *Beneficios a los empleados*

2.18.1. *Beneficios definidos: jubilación patronal*

El costo de los beneficios definidos - Jubilación patronal es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Para el efecto, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones, tales como: permanencia futura, tasa de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Los costos de los servicios, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período son presentados en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta y son registradas en el gasto del período en el cual se generan.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las nuevas mediciones, que comprendan a ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

2.18.2. Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

2.19. *Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias*

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta de villas, lotes, macrolotes y alícuotas de mantenimientos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias deben ser reconocidos cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;

c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;

d) los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.20. *Costos y gastos*

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

2.21. *Estado de flujos de efectivo*

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de

inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

En el año 2014, los intereses pagados han sido presentados como actividades de operación, considerando la importancia que han tenido en las actividades de la Compañía, los costos de financiación de los recursos obtenidos de instituciones bancarias y financieras locales.

2.22. *Compensación de saldos y transacciones*

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.23. *Activos financieros*

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.23.1. *Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.-*

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses, incluyendo los intereses implícitos, se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de interés resultare inmaterial. El periodo de crédito para la venta de bienes oscila entre 30, 45 y 60 días.

2.23.2. *Préstamos y cuentas por cobrar*

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los

préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

2.23.3. *Baja en cuentas de un activo financiero*

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o

b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso

c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

2.24. *Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía*

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.24.1. *Pasivos financieros*

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.25. *Baja en cuentas de un pasivo financiero*

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.26. **Normas nuevas y revisadas en medición del valor razonable y revelaciones**

NIIF 13 - Medición del valor razonable

La Compañía ha aplicado la NIIF 13 desde el periodo anterior. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable y

mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable , pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2013. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2014.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de AMBIENSA S.A.

Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado integral

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

NIC 19 - Beneficios a los empleados (revisada en el 2012)

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIC 19 - Beneficios a los Empleados (revisada en el 2012) y las enmiendas consiguientes, desde el ejercicio económico anterior.

La NIC 19 (revisada en el 2012) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan el método de la "banda de fluctuación" permitida por la versión previa de la NIC 19, y acelera el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios

definidos. Estos cambios han tenido un impacto en los importes reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral en años anteriores. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2012) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo extensas revelaciones adicionales.

Desde el 1 de enero del 2013, la Compañía ha aplicado las disposiciones transitorias pertinentes de la NIC 19 - Beneficios a los Empleados, y ha actualizado los importes comparativos en forma retrospectiva (nota 16).

2.27. ***Nuevas enmiendas sobre NIIF vigentes y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros***

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIC 34	Información Financiera Intermedia	Enero 1, 2016
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2016
NIC 27	Estados Financieros Separados	Enero 1, 2016
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Enero 1, 2016

La Administración considera que la aplicación de estas nuevas enmiendas que han sido revisadas durante el año 2014, detalladas anteriormente, no van a tener un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.28. ***Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas***

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, nuevas revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	Enero 1, 2016
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes. substituirá a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31, 15, 18 y SIC 31	Enero 1, 2017

No es posible proporcionar una estimación razonable del efecto que podría causar la aplicación de estas normas sobre los estados financieros, hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Caja chica	102,200	1,000
Bancos	5,939,062	3,167,064
Total	6,041,262	3,168,061

Bancos.- Al 31 de diciembre de 2014, incluye principalmente saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	127,528	47,071
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a proveedores	328,465	13,263
Compañías relacionadas (*nota 19*)	2,899,451	1,084,970
Otras	278,261	57,327
Total	3,633,705	1,202,631
Clasificación:		
Corriente	1,513,377	1,202,631
No Corriente	2,120,328	-
Total	3,633,705	1,202,631

Clientes.- Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a facturas por ventas de villas y alícuotas de mantenimiento con vencimientos promedios entre 30 y 45 días plazo, los cuales no generan intereses. No existe concentración de riesgo crediticio en cuentas por cobrar, debido a que la Compañía tiene gestiones de cobranza eficientes.

Anticipos a proveedores - Al 31 de diciembre de 2014, incluyen principalmente importes entregados proveedores locales para compra de materiales, los cuales son liquidados en periodos de tiempo no mayores a 60 días.

Otras - Al 31 de diciembre de 2014, incluyen principalmente US$242,697 de valores entregados en calidad de préstamos a Fideicomisos de Administración y Flujos, los cuales se estiman que serán liquidados en el corto plazo y no generan intereses.

La Compañía no considera necesaria la constitución de una provisión para cuentas incobrables, debido a que efectúa el cobro de los valores pendientes de forma oportuna y eficiente.

6. INVENTARIOS

Un resumen de la cuenta inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Terrenos:		
Proyecto Ciudad Olimpo: Etapas 1 al 4	4,453,936	419,519
Proyecto Altamar I	14,155	133,243
Proyecto Altamar II	3,007,760	-
Total terrenos	7,475,851	552,762
Productos en proceso:		
Proyecto Ciudad Olimpo: Etapas 1 al 4	8,350,435	11,541,365
Proyecto Altamar I	889	2,161,239
Proyecto Altamar II	2,006,155	164,869
Proyecto Plaza Olimpo	11,722	-
Total productos en proceso	10,369,201	13,867,473
Productos terminados:		
Villas Ciudad Olimpo	418,394	-
Villas Altamar I	51,532	-
Departamentos Altamar I	266,133	-
Total productos terminados	736,059	-
Total	18,581,111	14,420,235

El movimiento de los inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	14,420,235	12,052,194
Obras en curso	5,850,702	11,381,247
Transferencias de terrenos y macrolotes, nota 9	7,276,296	-
Transferencia a propiedades y equipos	-	(3,052,973)
Transferencias de otros activos no corrientes, nota 10	766,683	-
Capitalización de costos por préstamos	547,177	545,070
Subtotal	28,861,093	20,925,538
(-) Costo de ventas	(10,279,982)	(6,505,303)
Total	18,581,111	14,420,235

Medición del valor razonable de los terrenos de dominio absoluto de la Compañía - Al 31 de diciembre de 2014, la jerarquía del valor justo de mercado de terrenos de la Compañía es el correspondiente al Nivel 1, *(Nota 2.2)*.

Inventario en garantía - Al 31 de diciembre del 2014, los terrenos correspondientes al Proyecto Altamar II (Lote 1A, 1B y 1C), están asignados en garantías de préstamos a favor del Servicio de Cesantía de la Policía Nacional. *(Ver nota 13)*

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía efectuó el cálculo del valor neto de realización en los inventarios, cuyo resultado no generó ningún ajuste que registrar en los estados financieros.

7. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Representan terrenos destinados inicialmente para su uso continuado en las operaciones del negocio de la Compañía, los cuales hasta el año 2013 estuvieron clasificados en la cuenta propiedades y equipos (nota 9).

En Enero de 2014, la Administración de la Compañía decidió discontinuar el uso de estos activos y en su lugar, iniciar un plan de ventas y la búsqueda de un posible comprador, por lo cual, en diciembre de 2014, estos terrenos fueron reclasificados a la cuenta Activos Mantenidos para la Venta. En Junio de 2015, estos terrenos fueron vendidos en su totalidad al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional.

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Durante el año 2014, la Compañía transfirió a Bezpa S.A. (compañía relacionada), las inversiones en acciones de las siguientes compañías:

	(en U.S. dólares)
Futucontract S.A.	272,790
Carvahart S.A.	400
Nilartuh S.A.	400
Total	273,590

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	190,299	12,110,179
Depreciación acumulada	(41,471)	(15,516)
Total	148,828	12,094,663
Clasificación:		
Terrenos	-	12,011,933
Vehículos	44,507	-
Muebles, enseres y equipos de oficina	80,969	57,985
Equipos de computación	23,352	24,745
Total	148,828	12,094,663

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terrenos	Vehículos	Muebles y enseres y equipos de oficina	Equipos de computación	Total
			(En U.S. dólares)		
Costo o valuación:					
Saldo al 1 de enero de 2013	-	-	28,578	30,481	59,059
Adquisiciones	-	-	38,272	22,576	60,848
Bajas	-	-	-	(21,661)	(21,661)
Transferencias de inventarios	3,052,973	-	-	-	3,052,973
Superávit por revaluación	8,958,960	-	-	-	8,958,960
Saldo al 31 de diciembre de 2013	12,011,933	-	63,472	31,396	12,110,179
Adquisiciones		48,348	32,673	11,321	92,342
Ventas (1)	(2,551,045)	-	-	(289)	(2,551,334)
Transferencias (2)	(9,460,888)	-	-	-	(9,460,888)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	48,348	96,145	42,428	190,299

	Vehículos	Muebles y enseres y equipos de oficina	Equipos de computación	Total
		(En U.S. dólares)		
Depreciación acumulada:				
Saldo al 1 de enero de 2013	-	(4,450)	(16,582)	(21,032)
Gasto por depreciación	-	(4,416)	(14,150)	(18,566)
Ventas y/o bajas	-	-	21,661	21,661
Transferencias	-	-	2,421	2,421
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	(8,866)	(6,650)	(15,516)
Gasto por depreciación	(3,841)	(9,688)	(12,683)	(26,212)
Ventas y/o bajas	-	-	257	257
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(3,841)	(18,554)	(19,076)	(41,471)

(1) **Ventas de propiedades y equipos.**- Durante el año 2014, la Compañía efectuó la venta de los macrolotes 6, 7 y 9 del Proyecto "Ciudad Olimpo", al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional (ISSPOL) por un valor total de US$8.5 millones, con un costo en libros de US$2.6 millones. Esta venta generó una utilidad de US$5.9 millones, que fue registrada en la cuenta utilidad en venta de propiedades en el estado de resultados integral.

(2) **Transferencias.**- Durante el año 2014, la Administración de la Compañía decidió realizar cambios en el uso y destino de los terrenos utilizados en las operaciones del negocio, los cuales, hasta el año 2013, formaban parte de las propiedades y equipos por un valor total de US$9.5 millones. Estos cambios originaron las siguientes reclasificaciones:

- *Inventarios:* En esta cuenta fueron reclasificados los terrenos que en el año 2014 han sido destinados para la construcción y venta de viviendas y asignados a los siguientes proyectos:

	(en U.S. dólares)
Proyecto Ciudad Olimpo	
Etapa 2	1,818,012
Etapa 3	1,841,377
Etapa 4	609,148
Altamar II	3,007,759
Total	7,276,296

- *Activos mantenidos para la venta:* En esta cuenta fueron reclasificados aquellos macrolotes que han sido destinados para su venta en forma exclusiva como terrenos y que inicialmente estaban destinados a asignarse al Proyecto Ciudad Olimpo en las siguientes etapas:

	(en U.S. dólares)
Proyecto Ciudad Olimpo:	
Etapa 5	1,072,625
Etapa 8	1,111,967
Total	2,184,592

Estos terrenos se encuentran valorizados a su valor razonable, según avalúos técnicos con fecha del 11 y 27 de noviembre de 2013. El avalúo fue realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Valoración y con sujeción a precios comparables del mercado a la fecha de realización del avalúo.

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

En el año 2013, el saldo de US$2.3 millones representó importes de costos incurridos en años anteriores para la ejecución de los proyectos Olimpo y Altamar I y II, sobre los cuales, la Compañía no disponía de un análisis respecto a la validez e integridad de estos importes.

Como consecuencia de lo indicado, en el año 2014, la Administración de la Compañía efectuó un estudio y análisis de los importes que formaban parte del saldo de esta cuenta; y determinó que US$766,683 correspondían a costos relacionados con la construcción y mejoramiento de viviendas de los proyectos Ciudad Olimpo (Etapa 1) por US$494,144 y Altamar II por US$272,539, los cuales son directamente atribuibles al costo de los inventarios. El saldo restante de US$1.5 millones se determinó que representaba gastos de administración y ventas incurridos en la implementación de los Proyectos Olimpo (Etapa 1) y Altamar II.

En razón de lo indicado, en el año 2014, se realizó la transferencia de US$766,683 a la cuenta de Inventarios (*Nota 6*), y el saldo de US$1.5 millones fue ajustado con cargo a gastos en el Estado de Resultados Integral.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	407,598	297,970
Anticipos de clientes	16,347,448	15,382,285
Compañías relacionadas *(nota 19)*	1,388,690	3,202,781
Otros	12,607	54,196
Total	18,156,343	18,937,232
Clasificación:		
Corriente	4,768,750	10,827,973
No Corriente	13,387,593	8,109,259
Total	18,156,343	18,937,232

Proveedores Locales.- Al 31 de diciembre de 2014, representan saldos por pagar con vencimientos promedios de 30 hasta 90 días, los cuales no devengan intereses.

Anticipos de Clientes.- Al 31 de diciembre de 2014, corresponden principalmente a anticipos recibidos de clientes para la adquisición de villas de los Proyectos: Ciudad Olimpo, Plaza Olimpo y Altamar. Estos anticipos no generan intereses y serán liquidados durante los años 2015 al 2018.

En los años 2013 y 2014, los reconocimientos de la cuenta de anticipos de clientes por proyecto de vivienda, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Corriente:		
Ciudad Olimpo	1,739,195	4,625,776
Altamar I	329,398	1,992,510
Plaza Olimpo	-	48,062
Clientes liberados y desistidos	515,386	452,188
Clientes Miduvi	165,000	40,000
Otros	210,876	114,489
	2,959,855	7,273,025
No Corriente:		
Ciudad Olimpo	8,435,028	6,260,709
Altamar II	2,632,859	1,211,417
Plaza Olimpo	224,935	-
Clientes liberados y desistidos	2,094,771	637,134
	13,387,593	8,109,260
Total	16,347,448	15,382,285

Clientes liberados y desistidos: Corresponden a valores pendientes de devolver a clientes que han decidido retirarse de la compra de villas y departamentos.

12. PROVISIONES

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	109,964	81,302
Participación trabajadores	158,178	28,022
Intereses por pagar	136,500	-
Obligaciones con el IESS	35,355	24,657
Total	439,997	133,981

Beneficios sociales - Al 31 de diciembre de 2014, representan prestaciones a favor del personal de la Compañía, de acuerdo con lo estipulado en el Código de Trabajo.

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

Intereses por pagar.- Al 31 de diciembre de 2014, representan intereses devengados en diciembre e intereses vencidos pendientes de pago de las obligaciones mantenidas con instituciones y bancos locales.

13. PRESTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Préstamos a terceros	5,850,478	2,646,165
Préstamos bancarios	1,016,286	5,046,043
Sobregiros bancarios	72,018	-
Total	6,968,782	7,692,208
Clasificación:		
Corriente	2,497,512	5,692,208
No corriente	4,471,270	2,000,000
Total	6,968,782	7,692,208

Préstamos a terceros: Al 31 de diciembre de 2014, representan préstamos efectuados a la siguiente compañía e institución pública:

	(en U.S. dólares)
• Servicio de Cesantía de la Policía Nacional: Préstamo efectuado en julio de 2014, al 13.50% anual con vencimiento de US$500,000 en el año 2015 y US$3.5 millones en el año 2016.	4,000,000
• Chrishelt S.A.: Préstamo al 10% anual con vencimientos mensuales hasta diciembre de 2016	1,850,478
Total	5,850,478

Préstamos bancarios: Al 31 de diciembre de 2014, representan préstamos sobre firma al Banco del Pacífico S.A. a una tasa del 8.95% anual, con vencimientos hasta octubre de 2015.

En el año 2013, el saldo de US$5 millones representó préstamo obtenido con el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) a una tasa del 7% anual, el cual fue cancelado en abril de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, el total de los préstamos tienen los siguientes importes de vencimiento por año:

	(en U.S. dólares)
Años	
2015	2,497,512
2016	4,471,270
Total	6,968,782

Durante el 2014, no se han producido por parte de la Compañía incumplimientos en las condiciones contractuales de los préstamos, que autoricen al prestamista a reclamar el inmediato pago de la obligación.

Los préstamos bancarios están garantizados con inventarios de terrenos de propiedad de la Compañía. (Ver *nota 6*).

14. IMPUESTOS

14.1. Los activos y pasivos del año corriente

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	185,629	76,794
Retenciones de impuesto a la renta	19,496	20,966
Impuesto al valor agregado y retenciones	36,320	25,583
Total	241,445	123,343
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta	393,666	85,610
Retención en la fuente	47,763	57,901
Retenciones en la fuente del IVA	107,368	169,363
Total	548,797	312,874

14.2. Gastos de impuesto a la renta corriente

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2014 y 2013, la Compañía registró US$331,033 y US$85,610 respectivamente, como gasto corriente de impuesto a la renta, el cual correspondió al impuesto a la renta causado en los referidos años.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias y están abiertas para su revisión las declaraciones de los años 2012 al 2014.

14.3. Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos el 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 21 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas – ISD se incremente del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se estable como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia de las transacciones efectuadas con partes relacionadas locales y/o del exterior correspondiente al año 2014, requerido por disposiciones legales vigentes. Este estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

16. OBLIGACION DE BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las provisiones por jubilación patronal y desahucio es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal (1)	54,622	24,777
Desahucio	16,071	7,680
Total	70,693	32,457

(1) Representa provisión para jubilación patronal establecidas de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, el cual indica que los trabajadores que por veinte años o más que hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el movimiento de la provisión para jubilación patronal es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	24,777	11,555
Costos de los servicios del período corriente	14,723	7,826
Costo por intereses	1,734	809
Pérdidas actuariales	17,766	4,587
Transferencia de empleados de empresas del grupo	2,186	-
Ganancias sobre reducciones	(6,564)	-
Saldos al fin del año	54,622	24,777

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

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

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

La tasa de incremento salarial promedio en los últimos tres años ha sido del 3%.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales de los años 2014 y 2013 contemplan una tasa de descuento del 6.54% y 7%, respectivamente.

17. PATRIMONIO

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2014, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US$50,000, dividido en 50,000 acciones de US$1 de valor nominal unitario.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la composición accionaria es como sigue:

	.....2014.....		.....2013.....	
Accionista	N° Acciones	Participación	N° Acciones	Participación
Víctor Boanerges Ferretti Ugarte	25,000	50%	25,000	50%
Stefano Giancarlo Ferretti Ugarte	25,000	50%	25,000	50%
Total	50,000	100%	50,000	100%

Aportes para Aumento de Capital.- El 12 de Diciembre de 2014, la Junta General de Accionistas resolvió ratificar el aumento de capital social en US$2,719,036, iniciado en años anteriores, mediante la capitalización de valores recibidos por la Compañía en calidad de préstamos de accionistas. A la fecha de emisión de este informe, la Administración de la Compañía se encuentra revisando la composición de los créditos sujetos a capitalización para iniciar con el trámite respectivo.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Superávit por Revaluación de Propiedades.- En el año 2013, representó el superávit por revaluación de ocho macrolotes y tres terrenos que conformaban los Proyectos Inmobiliarios de Altamar II por US$2.2 millones y Ciudad Olimpo por US$6.7 millones, de acuerdo con los avalúos realizados por peritos independientes con fechas 11 y 27 de noviembre de 2013, respectivamente.

En el año 2014, la Administración de la Compañía realizó la transferencia de los macrolotes 2, 3 y 4 del Proyecto Inmobiliario Ciudad Olimpo y de los macrolotes 5 y 8 del proyecto Altamar II a las cuentas de inventarios y activos disponibles para la venta; por lo cual efectuó la transferencia del superávit por revaluación de estas propiedades de US$7.1 millones a la cuenta resultados acumulados en el patrimonio de los accionistas. De igual forma, la Administración de la Compañía decidió registrar en los resultados del ejercicio, el efecto del superávit por la revaluación de US$1,9 millones, correspondiente a los macrolotes 6, 7 y 9 del proyecto Ciudad Olimpo, los cuales fueron vendidos en el año 2014.

Resultados Acumulados.- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados acumulados están conformadas de la siguiente forma:

	Diciembre,	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
Utilidades (pérdidas) acumuladas	(4,555,059)	632,302
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(620,305)	(620,305)
Apropiación de reserva legal	(25,000)	-
Superávit por revaluación de propiedades	7,054,540	-
Ajustes de años anteriores	(505,563)	(5,269,729)
Utilidad del ejercicio	564,729	82,368
Total	1,913,342	(5,175,364)

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- Proviene de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser utilizado para absorber las pérdidas acumuladas.

Ajuste de años anteriores.- En el año 2014, representan ajustes por correcciones de errores originados por diferencias en los saldos de la cuenta anticipos de clientes, los cuales según análisis realizado por la Administración de la Compañía provienen de años anteriores.

En el año 2013 representaron principalmente la corrección de errores de gastos preoperativos de los años 2010 al 2012 registrados inicialmente en la cuenta otros activos no corrientes por US$5.5 millones.

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

18.1. *Gestión de Riesgos Financieros*

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Dirección Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

18.1.1. *Riesgo en las Tasas de Interés*

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

18.1.2. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por personas naturales y clientes corporativos entre diversas industrias. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna compañía de contrapartes con características similares. La Compañía define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. La concentración de riesgo de crédito relacionado con los clientes corporativos no excedió del 5% de los activos monetarios brutos durante el año. La concentración de riesgo de crédito con alguna otra parte no excedió del 2% de los activos monetarios brutos en ningún momento durante el año.

El riesgo de crédito de los fondos líquidos es limitado porque las contrapartes son bancos con calificaciones crediticias altas asignadas por agencias locales de calificación crediticia.

18.1.3. Riesgo de Capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Compañía tiene un índice de endeudamiento especificado de 19% determinado como la proporción de la deuda financiera neta y el patrimonio.

18.1.4. Categorías de Instrumentos Financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Activos Financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	6,041,262	3,168,064
Cuentas comerciales (Nota 5)	127,528	47,071
Total	6,168,790	3,215,135
Pasivos Financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas comerciales por pagar (Nota 9)	1,796,288	3,500,751
Préstamos (Nota 11)	6,968,782	7,692,208
Total	8,765,070	11,192,959

18.1.5. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

18.2. ***Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable***

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

18.2.1. *Mercado activo: precios cotizados* - El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones

de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

18.2.2. *Mercado no activo: técnica de valuación* - Si el mercado para un activo financiero o pasivo financiero no es activo, la Compañía establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de información disponible sobre transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, la referencia a otros instrumentos sustancialmente similares y/o el análisis de flujos de efectivo descontados basado en presunciones apropiadamente sustentadas (ejemplo: con precios o tasas de mercado).

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Transacciones:

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en US dólares)	
Construoccidente S.A.		
Servicios de construcción de villas	2,922,297	5,950,245
Préstamos	4,485,477	4,883,042
Operating S.A.		
Préstamos	161,200	150,071
Medcrosa S.A.		
Compra de propiedades de inversión	18,000	64,000
Préstamos	655,500	839,424

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidas entre las partes.

Saldos:

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del año sobre el que se informa:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en US dólares)	
Cuentas por cobrar compañías relacionadas:		
Medcrosa	2,350,735	861,440
Bezpa	276,648	-
Plasindur	30,307	26,313
Vinaire	11,123	4,121
Operating	160,036	94,127
Construzonp	19,150	13,606
Futucontrac	16,837	-
Otros	34,615	85,363
	2,899,451	1,084,970
Cuentas por pagar relacionadas:		
Construoccidente	1,194,822	3,005,974
Servicorpa	193,868	196,807
	1,388,690	3,202,781

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, estos saldos no generan ni devengan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido.

20. RECLASIFICACIONES

Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2013, fueron reclasificadas para conformarlas a las cifras de 2014.

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

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (8 de julio de 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 8 de julio de 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.