CONSULTING & AUDITING FIRM S.A.
CAFIRM

---

**AMBIENSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---

**AMBIENSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

**CONTENIDO** **Páginas No.**


| | |
|---|---|
| Opinión del Auditor Independiente | 3 - 4 |
| Estado Situación Financiera | 5 - 6 |
| Estado de Resultados Integral | 7 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 8 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 9 |
| Notas a los Estados Financieros | 10 - 30 |


**Abreviaturas usadas:**

| | | |
|---|---|---|
| COMPAÑIA | - | **AMBIENSA S.A.** |
| US$ | - | DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA |
| NEC | - | NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD |
| NIIF | - | NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA |
| NIC | - | NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD |

CONSULTING & AUDITING FIRM S.A.
CAFIRM

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores

**AMBIENSA S. A.**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **AMBIENSA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen 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 por 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 adecuados 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 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.

CONSULTING & AUDITING FIRM S.A.
CAFIRM

**Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **AMBIENSA S. A.**, al 31 de diciembre del 2015, el resultado 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.

**Asuntos de énfasis**

Los estados financieros de Ambiensa S. A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades en su informe de fecha julio 8 del 2015.

De acuerdo a lo indicado en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, en julio 10 del 2015, la Compañía fue intervenida por parte de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El proceso de intervención concluyo el 10 de febrero del 2016.

26 de Mayo del 2016

CONSULTING & AUDITING FIRM

**Consulting & Auditing Firm S.A. CAFIRM**
**SC-RNAE 893**

**Ec. Ernesto González A.**
**Socio**
**Registro # 2603**

**AMBIENSA S. A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en U. S. dólares)

| **ACTIVOS** | **Notas** | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4 | 821,162 | 6,041,262 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 5, 19 | 1,606,649 | 1,513,377 |
| Inventarios | 6 | 31,029,946 | 18,581,111 |
| Activos por impuestos corrientes | 14 | 57,425 | 241,445 |
| Activos mantenidos para la venta | 7 | | 2,184,592 |
| Otros activos | | | 14,051 |
| Total activos corrientes | | 33,515,182 | 28,575,838 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 5,19 | 461,166 | 2,120,328 |
| Inversiones en asociadas | 8 | 1,773,012 | |
| Propiedades y equipos, neto | 9 | 13,831,104 | 148,828 |
| Activos intangibles | 10 | 148,771 | 1,740 |
| Otros activos | | | 45,256 |
| Total activos no corrientes | | 16,214,053 | 2,316,152 |
| TOTAL | | 49,729,235 | 30,891,990 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez Vanegas
Gerente General

CPA. Miriam Matías Domínguez
Contador General

**AMBIENSA S. A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en U. S. dólares)

| **PASIVOS Y PATRIMONIO** | **Notas** | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Préstamos | 13 | 1,032,596 | 2,497,512 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 11, 19 | 9,716,172 | 4,768,750 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 14 | 120,568 | 548,797 |
| Obligaciones acumuladas | 12 | 508,989 | 439,997 |
| Total pasivos corrientes | | 11,378,325 | 8,255,056 |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Préstamos | 13 | 14,273,272 | 4,471,270 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 11, 19 | 9,962,437 | 13,387,593 |
| Obligación por beneficios definidos | 16 | 97,082 | 70,693 |
| Total pasivos no corrientes | | 24,332,791 | 17,929,556 |
| Total pasivos | | 35,711,116 | 26,184,612 |
| PATRIMONIO: | 17 | | |
| Capital social | | 50,000 | 50,000 |
| Aportes para aumento de capital | | 2,800,000 | 2,719,036 |
| Reserva legal | | 68,384 | 25,000 |
| Superávit por revaluación de propiedades | | 11,655,567 | 7,054,540 |
| Resultados acumulados | | (555,832) | (5,141,198) |
| Total patrimonio | | 14,018,119 | 4,707,378 |
| TOTAL | | 49,729,235 | 30,891,990 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez Vanegas
Gerente General

CPA. Miriam Matías Domínguez
Contador General

**AMBIENSA S. A.**

## ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en U. S. dólares)

| | Notas | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| INGRESOS: | | | |
| Ventas de villas | | 4,284,765 | 10,668,137 |
| Utilidad en venta de propiedades | 9 | 5,047,765 | 7,654,906 |
| Ingresos por desmantelamientos | | 72,293 | 141,019 |
| Otros ingresos | | 137,349 | 265,985 |
| Total ingresos | | 9,542,172 | 18,730,047 |
| COSTO Y GASTOS: | | | |
| Costo de Venta | | (3,671,879) | (8,453,707) |
| Sueldos, beneficios sociales, bonificaciones y otros | | (1,995,851) | (1,794,319) |
| Alquileres varios | | (35,496) | (355,861) |
| Comisiones | | (19,506) | (152,393) |
| Estudios, análisis y proyectos | | (59,884) | (380,932) |
| Honorarios y servicios profesionales | | (487,078) | (769,667) |
| Impuestos, tasas y contribuciones | | (904,869) | (1,767,394) |
| Publicidad | | (130,720) | (433,976) |
| Servicios básicos | | (159,818) | (205,670) |
| Servicios prestados por obras civiles | | (806,656) | (1,040,108) |
| Suministros y materiales | | (14,263) | (1,665,670) |
| Financieros | | (179,240) | (194,705) |
| Otros | | (600,080) | (618,291) |
| Total costo y gastos | | (9,065,340) | (17,832,693) |
| UTILIDAD DE OPERACIONES | | 476,832 | 897,354 |
| IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE | 15 | (235,809) | (331,033) |
| UTILIDAD DEL AÑO | | 241,023 | 566,321 |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL: | | | |
| Ganancias por revaluación de propiedades | | 6,231,881 | |
| Perdidas en inversiones en asociadas | | (2,978) | (8,156) |
| Ganancias actuariales | | 19,555 | 6,564 |
| TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO | | 6,489,481 | 564,729 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez Vanegas
Gerente General

CPA. Miriam Matias Dominguez
Contador General

**AMBIENSA S.A.**

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en U. S. dólares)

| | Capital Social | Aportes para Aumento de Capital | Reserva Legal | Superávit por Revaluación de Propiedades | Resultados Acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Diciembre 31, 2013 | 50,000 | 2,719,036 | | 8,958,960 | (5,175,364) | 6,552,632 |
| Utilidad del año | | | | | 566,321 | 566,321 |
| Transferencia | | | | (1,904,420) | | (1,904,420) |
| Ajustes de años anteriores, nota 17 | | | | | (505,563) | (505,563) |
| Otros resultados integrales | | | | | (1,592) | (1,592) |
| Apropiación a reserva legal | | | 25,000 | | (25,000) | |
| Diciembre 31, 2014 | 50,000 | 2,719,036 | 25,000 | 7,054,540 | (5,141,198) | 4,707,378 |
| Utilidad del año | | | | | 241,023 | 241,023 |
| Compensación de pérdidas de años anteriores | | (2,719,036) | | | 2,719,036 | |
| Transferencia, nota 17 | | | | (1,630,854) | 1,630,854 | |
| Aportes para futuras capitalizaciones, nota 17 | | 2,800,000 | | | | 2,800,000 |
| Revaluación de terrenos | | | | 6,231,881 | | 6,231,881 |
| Ajustes de años anteriores, nota 17 | | | | | 21,260 | 21,260 |
| Otros resultados integrales | | | | | 16,577 | 16,577 |
| Apropiación a reserva legal | | | 43,384 | | (43,384) | |
| Diciembre 31, 2015 | 50,000 | 2,800,000 | 68,384 | 11,655,567 | (555,832) | 14,018,119 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez Vanegas
Gerente General

CPA. Miriam Matías Domínguez
Contador General

**AMBIENSA S. A.**

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en U. S. dólares)

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Recibido de clientes | 4,833,009 | 11,355,206 |
| Pagado a proveedores, empleados y otros | (8,327,870) | (9,394,389) |
| Intereses pagados | (169,095) | (602,506) |
| Impuesto a la renta | (769,967) | (331,033) |
| Otros ingresos, neto | 7,144,560 | 110,640 |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación | 2,710,637 | 1,137,918 |
| FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Adquisición de propiedades y equipos | (11,535,221) | (92,342) |
| Aportes para inversiones en asociadas | (1,773,589) | |
| Adquisición de activos intangibles | (143,887) | |
| Venta de propiedades | 20,239 | 2,551,044 |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión | (13,432,458) | 2,458,702 |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Nuevas obligaciones bancarias | 8,220,757 | 7,508,296 |
| Pago de obligaciones bancarias | (2,719,036) | (8,231,718) |
| Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de financiamiento | 5,501,721 | (723,422) |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO: | | |
| (Disminución) Aumento durante el año | (5,220,100) | 2,873,198 |
| Saldos al comienzo del año | 6,041,262 | 3,168,064 |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO | 821,162 | 6,041,262 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez Vanegas
Gerente General

CPA. Miriam Matias Dominguez
Contador General

**AMBIENSA S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

## 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 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 del Proyecto Ciudad Olimpo.

**Intervención**

El 10 de julio de 2015, mediante Resolución No. DCVD-INC-DNASD-2016-0023, la Superintendencia de Compañías del Ecuador declaro la intervención de Ambiensa S.A., debido a que la Compañía no presento la documentación contable completa y soportes contables requeridos por el mencionado organismo de control. Ademas, la mencionada intervención tuvo como objetivo principal vigilar la marcha económica financiera y proporcionar la corrección de las irregularidades advertidas, a fin de evitar perjuicios a sus accionistas y/o terceros

Con fecha 10 de febrero de 2016, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-2016-0023 la Superintendencia de Compañías del Ecuador, resolvió levantar la intervención, la misma que duro aproximadamente 7 meses.

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

***Declaración de Cumplimiento*** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

***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 so 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".

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

***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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

***Cuentas por Cobrar Comerciales y otras cuentas por cobrar*** – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

***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 y están 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, efectuando los ajustes en aquellos casos en el que el costo de adquisición resultare mayor que el precio de venta menos los gastos asociados para ejecución de la venta.

***Propiedades y Equipos:***

- ***Medición en el momento del reconocimiento inicial*** – 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 según lo previsto por la Gerencia.

- ***Medición posterior al reconocimiento inicial*** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos son presentados a su costo 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 periodo.

  Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el

saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de las propiedades sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

- ***Retiro o venta de propiedades y equipos*** – La utilidad o perdida 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.

- ***Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales*** - El costo o valor revaluado de las propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de linea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

| *Item* | *Vida útil (en años)* |
|---|---|
| Maquinarias y equipos | 10 |
| Muebles y enseres | 10 |
| Vehículos | 5 |
| Equipos de computación | 3 |

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el metodo 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 están disponibles para su uso y continuaran depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

***Activos mantenidos para la venta*** – 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 periodo 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.

***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.

***Inversiones en acciones*** – Las acciones están registradas al costo de adquisición, definidos por las partes ajustado por perdidas por deterioro.

***Deterioro del valor de los activos intangibles*** – 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".

***Inversiones en asociadas*** – Son aquellas en las cuales Ambiensa S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte. Estas inversiones se registran al costo menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones.

***Préstamos*** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia 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 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

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

***Cuentas por Pagar Comerciales y otras cuentas por pagar***– Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registrados a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, ademas 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.

***Impuestos*** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- ***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 serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Los impuestos corrientes, deberán reconocerse como gastos, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de 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 surge del registro inicial de una combinacion de negocios.

- ***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 sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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.

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

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

***Beneficios a empleados***

- ***Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio*** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

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

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

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

***Reconocimiento de ingresos*** – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta de villas, lotes. Macrolotes y alicuotas de mantenimiento existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias deben ser reconocidos cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo.
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa y pueda ser medido con fiabilidad.
- Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completaria puedan ser medidos con fiabilidad.

***Costos y Gastos*** – Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

***Estado de flujo de efectivo*** – Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo ademas 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 Resultado Integral, el metodo utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

***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.

***Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas*** – La Compañia no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas

| NIIF | Titulo | Efectiva a partir |
|---|---|---|
| Modificaciones de la NIC 1 | Iniciativa de Revelación | Enero 1, 2016 |
| Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 | Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización | Enero 1, 2016 |
| NIIF 15 | Ingresos procedentes de contratos con clientes | Enero 1, 2017 |
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2018 |

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañia en los periodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

***Deterioro de activos*** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Durante el año 2015, la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro del valor en sus activos tangibles.

***Vida útil de propiedades*** - La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades al final de cada periodo anual. Durante el período financiero, la administración ha determinado que la vida útil de sus propiedades es apropiada y que no requiere ser modificada.

***Provisiones para obligaciones por beneficios definidos*** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

## 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Efectivo | 22,868 | 102,200 |
| Bancos | 798,294 | 5,939,062 |
| Total | 821,162 | 6,041,262 |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluye principalmente saldos en las cuentas corrientes en bancos locales y exterior el Banco Terrabank, los cuales no generan intereses.

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| *Corrientes:* | | |
| Cuentas por cobrar comerciales: | | |
| Clientes | 4,354 | 127,528 |
| Otras cuentas por cobrar: | | |
| Anticipos a proveedores | 1,030,687 | 328,465 |
| Compañías relacionadas, nota 19 | | 491,009 |
| Otras | 571,608 | 566,375 |
| Subtotal | 1,606,649 | 1,513,377 |
| *No Corrientes:* | | |
| Otras cuentas por cobrar: | | |
| Compañías relacionadas, nota 19 | 154,294 | 2,019,762 |
| Otras | 306,872 | 100,566 |
| Subtotal | 461,166 | 2,120,328 |
| Total | 2,067,815 | 3,633,705 |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por cobrar a clientes representan créditos por venta de villas, los cuales no generan intereses y tienen vencimientos promedio de 30 días.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, anticipos a proveedores representan principalmente importes entregados a proveedores locales para compra de materiales, los cuales son liquidados en periodos de tiempo no mayor a 60 días.

Al 31 de diciembre del 2015 compañías relacionadas corresponde a valores cancelados por Ambiensa S.A., a favor de compañía relacionada Operating S.A. El saldo de esta cuenta tiene vencimiento en 3 años plazo y genera una tasa de interes del 6% anual.

Al 31 de diciembre del 2015, otras cuentas por cobrar corrientes corresponden principalmente a valores entregados en calidad de préstamo a Fideicomiso de Recursos y Flujos Olimpo Etapa 2 por el valor de $331,207, y cuentas por cobrar Alicuotas por el valor de $48,001 y a Jik S.A. por $60,000.

Las cuentas por cobrar no corrientes corresponden principalmente a préstamos efectuados a la compañía Bezpa S.A., por $275,871.

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 inventarios es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Terrenos: | | |
| Proyecto Ciudad Olimpo: Etapas 1 al 4 | 4,352,041 | 4,453,936 |
| Proyecto Altamar I | | 14,155 |
| Proyecto Altamar II | 3,007,760 | 3,007,760 |
| Total terrenos | 7,359,801 | 7,475,851 |
| Productos en procesos: | | |
| Proyecto Ciudad Olimpo: Etapas 1 al 4 | 16,283,864 | 8,350,435 |
| Proyecto Altamar I | | 889 |
| Proyecto Altamar II | 6,697,253 | 2,006,155 |
| Proyecto Plazo Olimpo | 236,829 | 11,722 |
| Proyecto Ciudad Dorada | 311,624 | |
| Total productos en procesos | 23,529,570 | 10,369,201 |
| Productos terminados: | | |
| Villas Ciudad Olimpo | 39,639 | 418,394 |
| Villas Altamar I | 4,080 | 51,532 |
| Departamentos Altamar I | 81,357 | 266,133 |
| Total productos terminados | 125,076 | 736,059 |
| Suministros y materiales | 15,499 | |
| Total | 31,029,946 | 18,581,111 |

El movimiento de inventarios es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Saldos netos al comienzo del año | 18,581,111 | 14,420,235 |
| Obras en curso | 22,393,948 | 5,850,702 |
| Transferencias a y de propiedades y equipos, nota 9 | (7,454,402) | 7,276,296 |
| Transferencia de otros activos no corrientes, nota 9 | | 766,683 |
| Suministros y materiales | 15,499 | |
| Capitalizacion de costos por prestamos | 1,165,669 | 547,177 |
| Subtotal | 34,701,825 | 28,861,093 |
| Costo de ventas | (3,671,879) | (10,279,982) |
| Total | 31,029,946 | 18,581,111 |

***Medición del valor razonable de los terrenos de dominio absoluto de la Compañía*** – Al 31 de diciembre del 2015, la jerarquía del valor justo de mercado de terrenos de la Compañía, es la indicada en la nota 1.

***Inventario en garantía*** – Al 31 de diciembre del 2015, terreno correspondiente al Proyecto Altamar II, está asignado en garantía por préstamos a favor del Servicio de Cesantía de la Policía (Ver nota 13). Durante los años 2015 y 2014, la Compañía efectuó el cálculo del valor neto de realización en los inventarios, cuyo resultado no genero 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 del 2014, la Administración de la Compañía decidió discontinuar el uso de estos activos en su lugar, iniciar un plan de ventas y la búsqueda de un posible comprador, por lo cual en diciembre del 2014, estos terrenos fueron reclasificados a la cuenta de Activos Mantenidos para la Venta. En junio del 2015, estos terrenos fueron vendidos en su totalidad al Instituto de Seguridad Social de la Policía.

## 8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2015, las inversiones en subsidiarias estuvieron compuestas de lo siguiente:

| | (en U.S. dólares) | % Participación |
|---|---|---|
| Vieferrihot S.A. | 1,772,289 | 50% |
| Carvahart S.A. | 379 | 50% |
| Nilartuh S.A. | 344 | 50% |
| Total | 1,773,012 | |

Al 31 de diciembre del 2015, AMBIENSA S.A., posee una participación accionaria del 50% en la Compañía Vieferrihot S.A., Vichot sobre la cual es un negocio en conjunto que no requiere la consolidación y está registrada al costo, el cual incluye principalmente US1.7 millones como aporte para futuro aumento de capital, el cual a la fecha se encuentra en trámite.

De igual forma Ambiensa S.A,. posee participación accionaria del 50% en las compañías Nilartuh y Carvahart, por lo cual Ambiensa S.A., debería presentar estados financieros consolidados de acuerdo con lo que establece la NIC 27 "Estados Financieros Consolidados y Separados". A pesar de lo indicado, la Compañía considero que no era necesario realizar una consolidación de estas empresas, debido a que el total de los activos y pasivos de estas compañías no son significativos, respecto a los estados financieros de Ambiensa S.A., al 31 de diciembre del 2015.

## 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de las propiedades durante los años 2015 y 2014 fueron como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Costo | 13,889,873 | 190,299 |
| Depreciación acumulada y deterioro | (58,769) | (41,471) |
| Saldo final | 13,831,104 | 148,828 |
| *Clasificación:* | | |
| Terrenos | 13,686,283 | |
| Maquinarias | 28,484 | 1,689 |
| Vehiculos | 34,837 | 44,507 |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 74,717 | 79,280 |
| Equipos de computación | 6,783 | 23,352 |
| Total | 13,831,104 | 148,828 |

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| *Costo o valuación* | | |
| Saldo Inicial | 190,299 | 12,110,179 |
| Adquisiciones | 34,412 | 92,342 |
| Ventas | (21,121) | (2,551,334) |
| Revalorización de terrenos **(1)** | 6,231,881 | |
| Transferencias **(1)** | 7,454,402 | (9,460,888) |
| Total | 13,889,873 | 190,299 |
| *Depreciación acumulada y deterioro* | | |
| Saldo inicial | (41,471) | (15,516) |
| Ventas y/o bajas | 15,695 | 257 |
| Gasto por depreciación | (32,993) | (26,212) |
| Saldo final | (58,769) | (41,471) |

(1) ***Trasferencia y Revalorización de Terrenos*** – El 2 de julio del 2015 fueron adquiridos a MEDCROSA S.A. (compañía relacionada) siete macrolotes ubicados en el Km. 22 de la Vía a la Costa por un valor de US$7.5 millones, los cuales inicialmente fueron registrados en la cuenta de inventarios. Posteriormente, en el mes de diciembre del 2015, estos terrenos fueron reclasificados a la cuenta de propiedades y equipos, debido a la intencion de los accionistas de utilizarlos para fines administrativos, según se indica en el Acta de Junta General de Accionistas del 15 de diciembre del 2015.

Con fecha del 22 de diciembre del 2015, la Compañía contrato un perito independiente debidamente autorizado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador para que realice un avaluó de estos terrenos, el cual determino un incremento en su valor razonable de US$6,231,881 registrado contra la cuenta patrimonial Superávit por Revalorización, nota 17.

El mencionado avaluó fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Valoración, en base a precios comparables del mercado y fue aprobado por la Junta General de Accionistas mediante Acta del 28 de diciembre del 2015.

## 10. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los activos intangibles estuvieron compuestos de lo siguiente:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Licencias de Software | 150,694 | 6,808 |
| (-) Amortización acumulada | (1,923) | (5,068) |
| Total | 148,771 | 1,740 |

Durante el 2015, la Compañía adquirió una licencia de un sistema contable "Nodum" por un monto de US$148,195.

## 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,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| *Corrientes:* | | |
| Proveedores locales | 1,141,532 | 407,598 |
| Anticipos de clientes | 7,366,644 | 2,959,855 |
| Compañías relacionadas, nota 19 | 1,125,166 | 1,195,122 |
| Otros | 82,830 | 206,175 |
| Subtotal | 9,716,172 | 4,768,750 |
| *No Corrientes:* | | |
| Anticipo a clientes | 9,470,947 | 13,387,593 |
| Compañías relacionadas, nota 19 | 491,490 | |
| Subtotal | 9,962,437 | 13,387,593 |
| Total | 19,678,609 | 18,156,343 |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, proveedores locales representan saldos por pagar con vencimientos promedios de 30 hasta 90 días, los cuales no devengan intereses.

Al 31 de diciembre del 2015, 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.

En los años 2015 y 2014, los reconocimientos de la cuenta de anticipos de clientes por proyecto de vivienda, es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| *Corrientes:* | | |
| Ciudad Olimpo | 4,156,428 | 1,739,195 |
| Altamar I | 1,719,815 | 329,398 |
| Plaza Olimpo | 293,807 | |
| Clientes liberados y destinados | 963,547 | 515,386 |
| Clientes Miduvi | 100,000 | 165,000 |
| Otros | 133,047 | 210,876 |
| Total corriente | 7,366,644 | 2,959,855 |
| *No Corrientes:* | | |
| Ciudad Olimpo | 6,953,887 | 8,435,028 |
| Altamar II | 2,399,634 | 2,632,859 |
| Plaza Olimpo | | 224,935 |
| Clientes liberados y destinados | | 2,094,771 |
| Otros | 117,426 | |
| Total no corriente | 9,470,947 | 13,387,593 |
| Total | 16,837,591 | 16,347,448 |

Al 31 de diciembre de del 2015 y 2014, Clientes liberados y destinados corresponden a valores pendientes de devolver a clientes que han decido retirarse de la compra de villas y departamentos.

## 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Participación a trabajadores | 87,344 | 158,178 |
| Intereses por pagar | 289,601 | 136,500 |
| Obligaciones con el IESS | 32,496 | 35,355 |
| Beneficios sociales | 99,548 | 109,964 |
| Total | 508,989 | 439,997 |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, Intereses por pagar representa intereses devengados en diciembre e intereses vencidos pendientes de pago de las obligaciones mantenidas con instituciones y bancos locales.

## 13. PRÉSTAMOS

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S dólares) | |
| **BANCO DEL PACIFICO** | | |
| Préstamo efectuado desde mayo del 2015, con tasas de interés fijas del 8.95% al 9.76% anual, con vencimientos de US$2,106,249 en el año 2016 y US$4,693,751 a cancelarse hasta el año 2018. | 6,800,000 | 1,046,286 |
| **SERVICIO DE CENSATIA DE LA POLICIA NACIONAL** | | |
| Préstamo efectuado en diciembre del 2014 y octubre del 2015, a una tasas del 14% y 11.23% respectivamente con vencimientos de US$5,502,000 en el año 2016 y US$1,500,000 millones en el año 2017. | 7,002,000 | 4,000,000 |
| **BANCO DEL AUSTRO** | | |
| Préstamo efectuado en julio del 2014 a una tasa del 11.83% anual con vencimientos mensuales hasta julio del 2016. | 9,116 | |
| **CHRISHELT S.A.** | | |
| Préstamo efectuado a una tasa del 10% anual con vencimientos mensuales hasta diciembre del 2016. | 1,494,752 | 1,850,478 |
| Sobregiros bancarios | | 72,018 |
| Total | 15,305,868 | 6,968,782 |
| *Clasificación:* | | |
| Corriente | 1,032,596 | 2,497,512 |
| No corriente | 14,273,272 | 4,471,270 |
| Total | 15,305,868 | 6,968,782 |

Al 31 de diciembre del 2015, el total de los préstamos tienen los siguientes importes de vencimiento por año:

| Años | (U.S. dólares) |
|---|---|
| 2016 | 9,112,118 |
| 2017 | 6,111,180 |
| 2018 | 82,570 |
| Total | 15,305,868 |

Durante el 2015, no se han producido por parte de la Compañia incumplimientos en las siguientes condiciones contractuales de los préstamos, que autoricen al prestamista a reclamar el inmediato pago de las obligaciones.

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

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía tiene registrado US$9,112,117 en la cuenta préstamo a largo plazo en el estado de situación financiera las cuales tienen vencimiento en el año 2016 y por lo tanto deberían ser presentadas como parte del pasivo corriente. En mayo del 2016 , la Compañía efectuó el apropiado registro y clasificación de los prestamos.

## 14. IMPUESTOS

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

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| ***Activos por impuestos corrientes:*** | | |
| Anticipo mínimo de impuesto a la renta | | 185,629 |
| Retenciones de impuesto a la renta | | 19,496 |
| Impuesto al valor agregado y retenciones | 57,425 | 36,320 |
| Total | 57,425 | 241,445 |
| ***Pasivos por impuestos corrientes:*** | | |
| Impuesto a la renta | 73,424 | 393,666 |
| Retenciones en la fuente | 15,578 | 47,763 |
| Retenciones en la fuente del IVA | 31,566 | 107,368 |
| Total | 120,568 | 548,797 |

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 2015, la Compañia registro US$235,809 como gasto corriente de impuesto a la renta, el cual fue compensado con el anticipo mínimo de impuesto a la renta de US$228,464 y retenciones e impuesto a la renta efectuada por los clientes durante el 2015 por US$5,345.

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2012 al 2015, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

## 15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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

valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

## 16. OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Jubilación patronal | 59,322 | 54,622 |
| Desahucio | 37,760 | 16,071 |
| Total | 97,082 | 70,693 |

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de la provisión para jubilación patronal es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Saldo al comienzo del año | 54,622 | 24,777 |
| Costos de los servicios del periodo corriente | 25,727 | 14,723 |
| Costos por intereses | 3,572 | 1,734 |
| Perdidas actuariales | (13,813) | 17,766 |
| Transferencia de empleados de empresas en grupo | | 2,186 |
| Ganancia sobre reducciones | (10,786) | (6,564) |
| Total | 59,322 | 54,622 |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

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

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.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales de los años 2015 y 2014 contemplan una tasa de descuento del 6.31% y 7% respectivamente.

## 17. PATRIMONIO

***Capital Social*** – El capital social 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 del 2015 y 2014, la composición accionaria es como sigue:

| Accionistas | N° Acciones | Participación |
|---|---|---|
| Víctor Boanerges Ferretti Ugarte | 25,000 | 50% |
| Stefano Giancarlo Ferretti Ugarte | 25,000 | 50% |
| Total | 50,000 | 100% |

***Aportes para Futuras Capitalizaciones***.- El 07 de Octubre del 2015 se celebró la Junta General de Accionistas resolvió aprobar la compensación de pérdidas acumuladas de años anteriores con el saldo de la cuenta de aportes para aumento de capital de $2,719,036.

El 14 de Diciembre de 2015, la Junta General de Accionistas resolvió aprobar el aumento de capital suscrito de la compañía en la suma de $2,800,000 mediante la capitalización de las acreencias de Mederosa S.A. (Compañía relacionada).

***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*** – Corresponde al efecto de la revaluación de terrenos, el cual se reconoce en otro resultado integral y se acumula en el patrimonio bajo la denominación de "Superávit por revaluación de propiedades". Cuando estos activos revaluados sean vendidos o dados de baja, la parte correspondiente de la reserva por revaluación de propiedades relacionada con dicho activo será transferida directamente a las utilidades retenidas.

Adicionalmente, el 22 de diciembre del 2015, la Compañía procedió a revalorizar los 7 macrolotes adquiridos en Julio del 2015 y registrados en el rubro de propiedades y equipos, cuyo efecto represento un incremento de US$6,231,881. El avaluó fue realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Valoración en base a precios comparables del mercado a la fecha de realización del avaluó y fue apropiado por la Junta General de Accionistas mediante Acta del 28 de diciembre del 2015.

***Resultados Acumulados*** - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| Resultados acumulados | (4,520,893) | (4,555,059) |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF | (620,305) | (620,305) |
| Apropiación de reserva legal | (43,384) | (25,000) |
| Compensación de pérdidas de años anteriores | 2,719,036 | |
| Superávit por revaluación de propiedades | 1,630,854 | |
| Ajuste de años anteriores | 21,260 | (505,563) |
| Utilidad del ejercicio | 257,600 | 564,729 |
| Total | (555,832) | (5,141,198) |

***Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF*** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y del último ejercicio económico concluido, si las hubieren utilizado para absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

***Ajuste de años anteriores*** – En el año 2015, representan ajustes por correcciones de errores originados por diferencias en los saldos anticipos de clientes, los cuales según análisis realizados por la Administración de la Compañía provienen de años anteriores.

## 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

***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 el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración 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.

***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.

***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 su misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de 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.

***Riesgo de liquidez*** – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

***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 revisa la estructura de capital de la Compañía 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 índices de endeudamiento especificados determinados como la proporción entre la deuda neta y el patrimonio.

**Categorías de instrumentos financieros**

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

| | … Diciembre 31,… | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| ***Activos financieros:*** | | |
| *Costo amortizado:* | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4) | 821,162 | 6,041,262 |
| Cuentas por cobrar (nota 5) | 4,354 | 127,528 |
| Total | 825,516 | 6,168,790 |

| | … Diciembre 31,… | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| ***Pasivos financieros:*** | | |
| *Costo amortizado:* | | |
| Cuentas por pagar (nota 11) | 2,266,698 | 1,602,720 |
| Prestamos (nota 13) | 15,305,868 | 6,968,782 |
| Total | 17,572,566 | 8,571,502 |

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.

## 19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía realizo las siguientes transacciones comerciales con partes relacionada:

| | … Diciembre 31,… | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| *Construoccidente S.A.* | | |
| Servicios de construcción de villas | | 2,292,297 |
| Préstamos | 34,102 | 4,485,477 |
| Total | 34,102 | 6,777,774 |
| *Operating S.A.* | | |
| Prestamos | 67,395 | 161,200 |
| *Medcrosa S.A.* | | |
| Compra de propiedades de inversión | | 18,000 |
| Compra de terrenos | 6,947,375 | |
| Intereses | 88,854 | |
| Prestamos | 4,369 | 655,500 |
| Total | 7,040,598 | 673,500 |

Estas transacciones se realizan en condiciones definidas entre las partes.

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

| | … Diciembre 31,… | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| *Cuentas por cobrar Compañías relacionadas:* | | |
| Medcrosa S.A. | | 2,350,735 |
| Operating S.A. | 154,294 | 160,036 |
| Total | 154,294 | 2,510,771 |

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| | (U.S. dólares) | |
| *Cuentas por pagar relacionadas:* | | |
| Construoccidente S.A. | 650,021 | 1,195,122 |
| Mederosa S.A. | 966,635 | |
| Total | 1,616,656 | 1,195,122 |

## 20. RECLASIFICACIONES

En el año 2014, debido a cambios en el uso de propiedades revaluadas en años anteriores, los saldos de las cuentas de Superávit por Revaluación de Propiedades y Resultados Acumulados del referido año fueron reclasificados para su presentación comparativa con las cifras del año 2015.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 23 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía, y serán presentados a los Accionistas y Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Accionistas sin modificaciones.