INTEGRALAUDIT

AMBIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

AMBIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	1-3
Estado de situación financiera	4-5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-36

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
CINIFF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US$	U.S. dólares
NIA	Normas Internacionales de Auditoria
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

INTEGRALAUDIT

Auditorías Integrales INTEGRALAUDIT Cía Ltda.
Cdla. IETEL, Av. Francisco de Orellana, Mz. 30
Edificio BAUHAUS Piso 1 Oficina 06
Telfs.: (593-4) 2628318 - 5030247
www.integralaudit.com.ec
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores
de Ambiensa S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Ambiensa S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Ambiensa S. A., al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Ambiensa S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros de Ambiensa S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades en su informe de fecha 31 de marzo del 2017.

Información presentada en adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que hemos leído el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración 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 Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar operando como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) detectara siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logre presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Integraaudit

Guayaquil, Marzo 26 del 2018
SC-RNAE 616

Carlos Cáiza C.
Socio
Registro # 0.7746

AMBIENSA S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U. S. dólares)

ACTIVOS	**Notas**	**2017**	**2016**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	25,379	222,466
Inversiones temporales	5	202,252	380,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6, 25	1,092,922	2,283,601
Otros activos financieros	7	119,760	7,120
Inventarios	8	22,311,654	27,430,512
Activos por impuestos corrientes	17	3,227	21,917
Activos mantenidos para la venta	9		3,030,743
Total activos corrientes		23,755,194	33,376,359
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos financieros	7	396,150	467,907
Inversiones en acciones	10	1,775,491	1,775,491
Propiedades y equipos, neto	11	115,049	147,027
Otros activos	13	127,431	159,522
Propiedades de inversión	12	343,425	
Total activos no corrientes		2,757,546	2,549,947
TOTAL		26,512,740	35,926,306

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez V.
Gerente General

CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U. S. dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO	**Notas**	**2017**	**2016**
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	16	5,122,800	6,354,965
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14,25	5,540,902	12,393,099
Pasivos por impuestos corrientes	17	291,000	258,040
Obligaciones acumuladas	15	203,404	255,270
Total pasivos corrientes		11,158,106	19,261,374
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	16	4,022,790	5,418,745
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14,25	10,262,128	6,986,164
Obligación por beneficios definidos	19	290,211	182,106
Total pasivos no corrientes		14,575,129	12,587,015
PATRIMONIO:	20		
Capital social		1,350,000	50,000
Aportes para aumento de capital		610,000	4,507,120
Reserva legal		68,384	68,384
Otros resultados integrales		(52,466)	
Déficit acumulados		(1,196,413)	(547,587)
Total patrimonio		779,505	4,077,917
TOTAL		26,512,740	35,926,306

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez V.
Gerente General

CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	2017	2016
INGRESOS	21	22,043,900	15,854,333
COSTO DE VENTAS	22	(17,541,152)	(10,408,723)
MARGEN BRUTO		4,502,748	5,445,610
Gastos de administración		(3,327,295)	(3,908,016)
Gastos financieros		(123,661)	(173,158)
Otros egresos, neto		(1,418,758)	(877,578)
PERDIDA (UTILIDAD) ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(366,966)	486,858
PARTICIPACION A TRABAJADORES	15		(73,954)
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	17	(309,893)	(311,005)
UTILIDAD DEL AÑO		(676,859)	101,899
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Perdidas actuariales reconocida en ORI	19	(52,466)	
TOTAL DE RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(729,325)	101,899

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez V.
Gerente General

CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U. S. dólares)

	Capital Social	Aportes para Aumento de Capital	Reserva Legal	Superávit por Revaluación de Propiedades	Otros Resultados Integrales	Déficit Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2016	50,000	2,800,000	68,384	11,655,567		(555,832)	14,018,119
Utilidad del año						101,899	101,899
Aportes para futuras capitalizaciones, nota 20		1,707,120					1,707,120
Ajustes de años anteriores, nota 20						(93,654)	(93,654)
Transferencia, nota 20				(11,655,567)			(11,655,567)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	50,000	4,507,120	68,384			(547,587)	4,077,917
Capitalización	1,300,000						1,300,000
Apropiación, nota 20		(3,897,120)					(3,897,120)
Perdida actuariales reconocida en ORI, nota 19					(52,466)		(52,466)
Ajustes de años anteriores, nota 20						28,033	28,033
Perdida del año						(676,859)	(676,859)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,350,000	610,000	68,384		(52,466)	(1,196,413)	779,505

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez V.
Gerente General

CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U. S. dólares)

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	18,228,957	18,342,354
Pagado a proveedores, empleados y otros	(16,869,010)	(11,616,940)
Intereses pagados	(34,729)	(15,920)
Impuesto a la renta	(306,382)	(342,183)
Otros gastos (ingresos), neto	368,735	(1,119,286)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	1,387,571	5,248,025
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipos	(63,430)	(2,478)
Adquisición de propiedades de inversión	(343,425)	
Aportes para inversiones en asociadas		(42,606)
Adquisición de activos intangibles	(28,542)	(40,908)
Venta de propiedades, activos mantenidos para la venta	3,286,319	9,351
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) de actividades de inversión	2,850,922	(76,641)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevas obligaciones bancarias		5,089,448
Pago de obligaciones bancarias y relacionadas	(4,435,580)	(10,859,528)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(4,435,580)	(5,770,080)
EFECTIVO Y BANCOS:		
Disminución durante el año	(197,087)	(598,696)
Saldos al comienzo del año	222,466	821,162
SALDOS AL FIN DEL AÑO	25,379	222,466
PARTIDAS QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO:		
Disminución activos mantenidos para la venta		(3,030,743)
Disminución superávit por revaluación		(11,651,483)
Disminución certificado de inversión		(380,000)
Aumento ventas de propiedades		13,686,283
Aumento aporte para aumento de capital, inversión	1,300,000	1,707,120

Ver notas a los estados financieros

Ing. Breston Ramirez V.
Gerente General

CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en ciudad de Guayaquil en octubre del 2005 y su actividad principal es el asesoramiento, gestión de proyectos empresariales y manejo de riesgos, 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 la Costa dentro del Proyecto Ciudad Olimpo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal de la Compañía alcanza 86 y 87 empleados respectivamente.

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

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de Cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internaciones de Contabilidad (IASB).

Bases de Preparación -- Los estados financieros de Ambiensa S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades que son medidos al valor razonable, 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 o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arriendos que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene 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 Bancos – Incluye efectivo en caja y depósitos en cuentas corrientes y ahorros en instituciones financieras. Los sobregiros bancarios de existir son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Inventarios – Los inventarios son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado y corresponden principalmente solares y villas en proceso y terminados. Los costos de los inventarios están conformados por los costos incurridos en la construcción del plan maestro, urbanización y viviendas; así como, los costos financieros incurridos durante el periodo de construcción.

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

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.

Activos no corrientes 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 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.

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 Administración.

- ***Medición posterior al reconocimiento inicial*** - Después del reconocimiento inicial, los propiedades y equipos 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 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 y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea 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 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 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.

Otros activos – 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.

Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

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

La Compañía clasifica sus activos financieros como cuentas por cobrar comerciales y otras 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.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

- ***Préstamos y Cuentas por cobrar*** – Los préstamos y cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar incluyendo las cuentas por cobrar comerciales y otras activos financieros, son medidos al valor razonable.

- ***Deterioro de valor de Activos Financieros*** - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

- ***Baja de un activo financiero*** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra Compañía. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como tales de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- ***Otros pasivos financieros*** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

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

- ***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.

- ***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 Después del reconocimiento 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.

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

Propiedades de Inversión – Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas, y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Costos por interés – 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 política de capitalización de los intereses es aplicada hasta que el activo se considera "apto".

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 ingresos o 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 combinación de negocios.

- ***Impuestos diferidos*** – 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.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

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 período.

- ***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 cobrado o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. El importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

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.

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.

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

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

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

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

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos (nota 11). De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. Además la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas -- La Compañía 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	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIFF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros:

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos

contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las Compañías pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

- Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

La Administración anticipa que esta norma que será adoptada en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros no tendrá 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.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes:

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una Compañía debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la Compañía espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.
Paso 3: determinar el precio de la transacción.
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la Compañía satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una Compañía contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

Además de proporcionar más extensas revelaciones sobre las transacciones de ingresos de la Compañía, la Administración anticipa que la aplicación de la NIIF 15 no tendrá un impacto significativo en la situación financiera y / o resultados. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos:

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remedición del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración está evaluando el impacto potencial de la aplicación de esta norma.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una Compañía determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una Compañía considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración anticipa que estas interpretaciones que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos 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:

Vida útil de propiedades y equipos - La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades y equipos al final de cada período 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. 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 la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos de mercado al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad o del gobierno de los Estados Unidos de América, considerando la moneda en la que se pagaran los beneficios.

4. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Efectivo	2,815	2,515
Bancos	22,564	219,951
Total	25,379	222,466

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, bancos incluye principalmente saldos en las cuentas corrientes en bancos locales y exterior, que no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

5. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2017, las inversiones a corto plazo corresponden a un certificado de depósito con el Banco Pichincha a 32 días emitido el 14 de diciembre del 2017 con capital e interés pagaderos hasta del 15 de enero del 2018, con una tasa de interés 2,25% anual.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Corrientes:		
Clientes	56,552	57,291
Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos Olimpo Etapa Dos	25,011	281,255
Fideicomiso de Administración de Flujos Ciudad Olimpo III	304,620	740,607
Anticipos a proveedores	529,031	896,455
Funcionarios y empleados	17,701	33,324
Otras	160,007	274,669
Total	1,092,922	2,283,601

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, cuentas por cobrar, clientes representan créditos por venta de villas y materiales de construcción, los cuales no generan intereses y tienen vencimientos promedio de 30 días.
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, anticipos a proveedores incluye principalmente US$157,801 anticipos entregados para compras de suministros y materiales eléctricos y de construcción, los cuales son cancelados en 60 días plazo.

Al 31 de diciembre del 2016, otras cuentas por cobrar corrientes incluye principalmente las cuentas por cobrar Alicuotas por el valor de US$45,982; las cuentas por cobrar a las compañías emisoras de tarjeta de crédito por el valor de US$2,487 y a Jik S.A. por US$60,000.

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.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016,otros activos financieros representa por préstamo mutuo otorgado a la Compañía Operating S.A., celebrado el 30 de diciembre del 2016, el cual fue destinado para financiar actividades empresariales de Operating S.A. y es otorgado a 4 años plazos con una tasa de interés del 4% anual. La porción corriente al 31 de diciembre del 2017 y 2016 de este préstamo otorgado es de US$119,760 y US$161,127.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, prestamos a terceros, representa préstamo otorgado a Bezpa S.A., con vencimiento hasta diciembre del 2010 con una tasa de interés 4,75% anual.

8. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Productos en procesos:		
Proyecto Cuidad Olimpo: Etapas 1 al 4	15,603,310	19,477,710
Proyecto Altamar II	6,477,142	7,198,763
Proyecto Ciudad Dorada		311,624
Proyecto Plazo Olimpo	231,084	396,157
Total productos en procesos	22,311,536	27,384,254
Productos terminados:		
Villas Altamar I		4,080
Suministros y materiales	118	42,178
Total	22,311,654	27,430,512

Al 31 de diciembre del 2017 el proyecto ciudad Dorada se dio de baja debido a que el proyecto no se llevo a cabo, adicionalmente las facturas emitidas en este proyecto según el Servicio de Rentas Internas corresponden a Compañías catalogadas como inexistentes y por ende se realizó la baja con la cuenta de gastos no deducibles.

El movimiento de inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	27,430,513	31,029,946
Obras en curso	11,688,863	10,996,994
Transferencia de revaluó de terrenos		(5,423,685)
Suministros y materiales	118	42,178
Capitalización de costos por prestamos	730,747	1,193,802
Subtotal	39,850,241	37,839,235
Costo de ventas	(17,538,587)	(10,408,723)
Total	22,311,654	27,430,512

Trasferencia de revaluó de Terrenos – El 2 de julio del 2015 fueron adquiridos a Mederosa 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 intención de los accionistas de utilizarlos para fines administrativos, según Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 15 de diciembre del 2015.

9. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2016, activos mantenidos para la venta, representan terrenos por el valor de US$3,030,743, 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 11). Según acta de junta general de Accionistas celebrado el 14 de octubre del 2016 la Compañía decide suscribir promesa de compra venta a favor del Servicio de Cesantía de la Policía Nacional (SCPN).

En febrero del 2017 según Acta de Junta de Accionistas, autorizan a la administradora de fondos y fideicomisos y como tal representante legal del fideicomiso mercantil en garantía Olimpo y del fideicomiso mercantil en garantía SCPN; otorgue dación en pago de los inmuebles fideicomisitos a favor del Servicio de Cesantía de la Policía Nacional de los terrenos con códigos catastrales # 96-3000-002-0-0-1,96-3000-003-0-0-1,96-3001-001-0-0-1.

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las inversiones en acciones estuvieron compuestas de lo siguiente:

	… Diciembre 31,…		
	2017	2016	
	(U.S. dólares)		% Participación
Inversiones en Negocios Conjuntos			
Vieferrihot S.A.	1,775,191	1,775,191	50%
Medición de Acciones a VPP	(500)	(500)	
Subtotal	1,774,691	1,774,691	
Inversiones en Subsidiarias			
Carvahart S.A.	400	400	50%
Nilartud S.A.	400	400	50%
Subtotal	800	800	
Total	1,775,491	1,775,491	

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, Ambiensa S.A., posee participación accionaria del 50% en la Compañía Vieferrihot S.A., Vichot sobre la cual según NIFF es un "negocio en conjunto" que no requiere la consolidación y está registrada al costo, el cual incluye principalmente US$1.7 millones como aporte para futuro aumento de capital.

Al 31 de diciembre de 2017, Ambiensa S.A., posee participación accionaria del 50% en las compañías "Nilartud" y Carvahart con cambio de razón social en el 2017 a "Innova ST&DI S.A", por lo cual la Compañía AMBIENSA S.A., no ejerce control sobre las participadas tal como lo establecen los párrafos 7 y del 10 al 14 de la NIIF 10, razón por la que no está obligada a presentar estados financieros consolidados

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de las propiedades y equipos durante los años 2017 y 2016 fueron como sigue:

	… Diciembre 31…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Costo	202,352	236,845
Depreciación acumulada y deterioro	(87,303)	(89,818)
Total	115,049	147,027
Clasificación:		
Maquinarias	20,163	66,171
Vehículos	69,582	48,348
Muebles, enseres y equipos de oficina	79,913	99,914
Equipos de computación	32,694	22,412
Total	202,352	236,845

Los movimientos de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

	… Diciembre 31…	
	2017	2016
Costo:		
Saldo Inicial	236,845	13,889,873
Adquisiciones	63,430	33,255
Ventas y/o bajas	(97,923)	
Transferencias		(13,686,283)
Total	202,352	236,845
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	(89,818)	(58,769)
Ventas y/o bajas	32,763	
Gasto por depreciación	(30,248)	(31,049)
Total	(87,303)	(89,818)

12. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía adquirió un terreno de 10,406.10 m2 ubicado en la Parroquia Petrillo en el Cantón Nobol por el valor de US$343,425.

13. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los activos intangibles estuvieron compuestos de lo siguiente:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Licencias de Software	191,744	191,602
(-) Amortización acumulada	(64,313)	(32,080)
Total	127,431	159,522

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía usa el sistema contable "Nodum, permitiendo optimizar los recursos administrativos y operacionales del personal de la Compañía.

14. 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,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Corrientes:		
Proveedores	652,943	735,399
Anticipos de clientes	4,143,817	10,783,720
Compañías y partes relacionadas, nota 25	529,337	757,244
Interés por pagar	78,440	
Otros	136,365	116,736
Subtotal	5,540,902	12,393,099
No Corrientes:		
Anticipo a clientes	9,413,879	6,986,164
Compañías y partes relacionadas, nota 25	816,149	
Otros	32,100	
Subtotal	10,262,128	6,986,164
Total	15,803,030	19,379,263

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, proveedores representan principalmente saldos por pagar con vencimientos promedios de 30 hasta 90 días, por concepto de compra de suministros y materiales para el proceso de construcción, los cuales no devengan intereses.

Al 31 de diciembre del 2017, interés por pagar corresponde a préstamo con la Compañía relacionada Medrosa S.A., con vencimiento a 4 años plazo.

En el mes de mayo del 2017, Ambiensa S.A., suscribe una nueva obligación con la Compañía relacionada Mederosa por el valor de US$2,5 millones, con vencimiento en diciembre del 2020 su tasa de interés es del 5%anual. La Compañía relacionada solicito el pago de capital e intereses hasta el mes de octubre totalizando el valor de US$1,8 millones.

Como indica el párrafo precedente Ambiensa S.A., solicito nuevamente una obligación de US$200,000 dólares, teniendo una deuda consolidada asciende a U$1 millón.

En diciembre del 2017, la Administración de la Compañía decide capitalizar US$1,3 millones teniendo al final del ejercicio económico el aumento del capital social en US$1,350,000.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, los reconocimientos de la cuenta de anticipos de clientes por proyecto de vivienda, es como sigue:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Corrientes:		
Ciudad Olimpo	1,305,157	5,361,713
Plaza Olimpo	145,315	404,015
Altamar I	1,149	
Altamar II	654,303	2,043,573
Clientes liberados y desistidos	1,591,185	2,126,980
Clientes Miduvi	302	200,472
Servicio de Cesantía de la Policía Nacional		469,728
Otros	446,406	177,239
Total corriente	4,143,817	10,783,720
No Corrientes:		
Ciudad Olimpo	3,412,882	3,311,100
Altamar II	3,899,863	2,067,183
Clientes liberados y destinados	2,074,594	1,529,714
Otros	26,540	78,167
Total no corriente	9,413,879	6,986,164
Total	13,557,696	17,769,884

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, clientes liberados y desistidos representan valores pendientes de devolver a clientes que han decido retirarse de la compra de villas y departamentos, en todas las etapas de villas y departamentos tanto de Guayaquil, como de General Villamil Playas que construye la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el rubro otros se debe a depósitos no identificados de clientes que se van regularizando a medida que se los identifica por la compra de villas y departamentos.

15. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Nomina por pagar	24,767	19,240
Participación a trabajadores		73,954
Obligaciones con el IESS	37,731	35,781
Beneficios sociales	140,906	126,295
Total	203,404	255,270

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	73,594	(87,344)
Provisión del año		73,594
Pago de efectuados	(73,594)	(87,344)
Total	0	73,594

16. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(U.S dólares)	
BANCO DEL PACIFICO:		
Préstamo efectuado desde mayo del 2016, con tasas de interés fijas del 8.95% al 9.76% anual, con vencimientos hasta el año 2018.	2,496,099	5,641,247
BANCO DEL AUSTRO:		
Préstamo efectuado en febrero del 2017 a una tasa del 11.83% anual con vencimientos mensuales de capitales e intereses hasta febrero del 2020.	15,572	
BANCO PICHINCHA:		
Préstamo efectuado en septiembre del 2016 a una tasa del 9.76% anual con vencimientos mensuales hasta septiembre del 2017.		265,663
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P:		
Préstamo efectuado en marzo y octubre 2016 a una tasa del 6.50% anual con vencimientos mensuales hasta marzo del 2019. Los préstamos bancarios están garantizados con inventarios de villas propiedad de la Compañía.	6,633,919	5,400,000
GONZALEZ ZAMBRANO CHRISTIAN RODIAN:		
Saldo a cancelar luego del Convenio de Liquidación de Cuentas y Liquidación de valores con Chrishelt. S.A., no genera intereses.		116,800
...PASAN...	9,145,590	11,423,710

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S dólares)	
…VIENEN…	9,145,590	11,423,710
PANAFLOC TECHNICAL SOLUTIONS S.A.:		
Préstamo efectuado en diciembre del 2016 a una tasa del 5.50% anual, pagaderos en abril 2017	———	350,000
Total	9,145,590	11,773,710
Clasificación:		
Corriente	5,102,172	6,332,641
No corriente	4,022,790	5,418,745
Total	9,124,962	11,751,386
Intereses por pagar	20,628	22,324
Total	9,145,590	11,773,710

Al 31 de diciembre del 2017, el total de los préstamos tienen los siguientes importes de vencimiento por año:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
2017		6,354,965
2018	5,102,172	4,518,745
2019	3,678,556	900,000
2020	344,234	———
Total	9,124,962	11,773,710

17. IMPUESTOS

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

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado y retenciones	3,227	21,917
Total	3,227	21,917

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta	76,233	72,722
Anticipo Impuesto a la Renta	174,724	138,720
Retenciones en la fuente	15,627	17,274
Retenciones en la fuente del IVA	24,416	29,324
Total	291,000	258,040

Una reconciliación entre la utilidad y/o pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Perdida (Utilidad) según estados financieros antes de impuesto a la renta, neta de participación a trabajadores	(366,966)	412,905
Efecto impositivo de:		
Gastos no deducibles	1,775,572	1,015,563
Utilidad Gravable	1,408,606	1,428,468
Impuesto a la renta causado	309,893	314,263
Anticipo calculado	231,202	233,674
Impuesto a la renta cargado a resultados	309,893	311,005

En julio 12 del 2017, la Compañía realizo la sustitutiva del formulario del impuesto a la renta "101" correspondiente al año 2016 correspondiente a lo detectado por el Servicio de Rentas Internas según Oficio N° NAC-DNCOPEC17-00119864 por concepto de adquisición de bienes suntuarios que totalizan el valor de US$14,807 lo cual genero una re liquidación del impuesto a la renta con cargo a resultados por US$311,005.

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 2017, la Compañía realizo convenios de pago por el anticipo de impuesto a la renta de julio y septiembre 2017, pagaderos en doce cuotas mensuales por cada convenio; de las cuales queda un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre por US$153,949.

Durante el 2016, la Compañía realizó convenios de pago por anticipo de impuesto a la renta de julio y septiembre 2016, pagaderos en doce cuotas mensuales por cada convenio; de las cuales queda un saldo por pagar al 31 de diciembre de 2017 de US$ 20,775 equivalente a 4 cuotas.

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

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US$1,000 (anteriormente US$5,000).

- Se establece la devolución del ISD a los exportadores habituales, relacionado con la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado del Comité de Política Tributaria y que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten. Esta devolución también aplica al ISD pagado en comisiones del turismo receptivo.

- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

- Se actualizan los sujetos pasivos del impuesto a los activos en el exterior, señalando expresamente a: bancos, cooperativas de ahorro y crédito, entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras, sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera.

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

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2013 al 2017, 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.

18. 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 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

19. OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Jubilación patronal	195,248	122,393
Bonificación por desahucio	94,963	59,713
Total	290,211	182,106

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 2017 y 2016, el movimiento de la provisión para jubilación patronal es como sigue:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	182,106	143,997
Pagos efectuados	(8,591)	(2,543)
Provisión del año	64,230	40,562
Perdidas actuariales reconocida en ORI	52,466	
Total	290,211	182,106

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 periodo 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 son las siguientes:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Tasa(s) de descuento	4,02	4,14
Tasa(s) esperada del incremento salarial	2,50	3,00

20. 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. El nuevo capital suscrito queda de US$1,350,000 constituyendo a la Compañía relacionada Mederosa S.A., como accionistas mayoritario.

Aportes para Futuras Capitalizaciones 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).

Según acta de junta general de Accionista celebrada el 22 de Diciembre del 2017, resolvió la inscripción en el Registro Mercantil donde se da el aumento de capital suscrito de la compañía en la suma de $1,300,000 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. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

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.

El 4 de enero del 2016 mediante acta de junta general de accionistas se procedió a reversar el revaluó de los 7 macrolotes adquiridos a Mederosa por considerarse que no debió realizarse ya que la administración en una evaluación profunda determino que por la situación del país no podría construir las oficinas de la empresa en dichos terrenos por lo cual se los reclasifica y se a Activos No Corrientes mantenidos para la venta por lo cual se los mantendría al costo de adquisición y adicionalmente se corrige el valor de los terrenos de Ciudad Olimpo de las etapas 2 a la 4 y los terrenos de Altamar II que en el año 2014 fueron transferidos a inventarios como su costo revaluado. Con esto se aplica lo indicado en la NIC 2 Inventarios.

Déficit Acumulado - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	… Diciembre 31…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Déficit acumulado	(547,587)	64,473
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF		(620,305)
Ajuste de años anteriores	28,033	(93,654)
Perdida (Utilidad) del Ejercicio	(676,859)	101,899
Total	(1,196,413)	(547,587)

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 – Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, acogiendo a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, se han realizado los ajustes por correcciones de errores originados por diferencias en los saldos anticipos de clientes por el valor de US$28,033 y US$36,739 los cuales según análisis realizados por la Administración de la Compañía provienen de años anteriores.

21. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 ingresos es como sigue:

	… Diciembre 31…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Ventas de villas	21,545,316	12,389,823
Utilidad en venta de propiedades	10,977	1,953,847
Otros ingresos	487,607	1,510,663
Total	22,043,900	15,854,333

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	… Diciembre 31…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Costos de ventas	17,541,152	10,408,723
Gastos de administración	3,327,295	3,908,016
Gastos financieros	123,661	173,158
Otros egresos	1,418,758	877,578
Total	22,410,866	15,367,475

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

	… Diciembre 31…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Costos de ventas	17,541,152	10,408,723
Gasto de beneficios a empleados	1,842,241	1,583,335
Gastos financieros	123,661	173,158
Alquileres varios	150,704	153,497
Comisiones	17,787	86,701
Honorarios y servicios profesionales	362,669	279,101
Impuestos, tasas y contribuciones	425,063	929,498
Publicidad	131,209	88,365
Servicios básicos	108,603	100,590
Servicios prestados	256,477	648,017
Suministros y materiales	32,543	38,912
Otros	1,418,757	877,578
Total	22,410,866	15,367,475

23. 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.

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 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 Administración 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,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Efectivo y bancos (nota 4)	25,379	222,466
Inversiones temporales (nota 5)	202,252	380,000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (nota 6)	1,092,922	2,283,601
Total	1,320,553	2,886,067
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (nota 14)	15,823,658	19,379,263
Prestamos (nota 16)	9,124,962	11,751,386
Total	24,948,620	31,130,649

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.

24. RECLASIFICACION

Al 31 de diciembre del 2017, para propósitos de comparabilidad se efectuaron reclasificaciones en ciertos saldos de cuentas contables del año 2016.

25. SALDOS CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía realizo las siguientes transacciones comerciales con partes relacionada:

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Construoccidente S.A.		
Préstamos	422,981	582,271
Otros activos financieros Operating S.A:.		
Corriente	119,760	
No corriente	89,477	160,465
Total	209,237	160,465

	… Diciembre 31,…	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Medcrosa S.A.		
Intereses por pagar	78,440	
Prestamos	922,149	174,653
Acciones	1,300,000	
Aportes para futuras capitalizaciones	610,000	4,500,000
Total	2,910,589	4,674,653
Panafloc Technical Solutions		
Prestamos		350,000

Estas transacciones se realizan en condiciones definidas entre las partes.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (26 de marzo del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía, y serán presentados a los Accionistas y Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Accionistas sin modificaciones.