

Ambiensa S.A.

Notas Estados Financieros

*Correspondiente a los periodos terminados al
31 de Diciembre de 2015 y 31 de Diciembre 2014*

El presente documento consta de:

Estado de Situación Financiera - Comparativo

Estado de Resultado - Comparativo

Estado de Cambios en el Patrimonio- Comparativo

Estados de Flujos de Efectivo –Comparativo

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Ambiensa S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2015

(En USD . Dolares)

	Notas	2015	2014
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalente del Efectivo	4	821,162	6,041,262
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas Por Cobrar	5	1,606,649	1,513,377
Inventarios	6	31,029,946	18,581,111
Activos por Impuesto Corrientes		57,475	241,444
Activos Mantenidos para la Venta		-	2,184,592
Otros Activos		-	14,051
Total de Activos Corrientes		33,515,182	28,575,837
Activos No Corrientes			
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas Por Cobrar	5	461,166	2,120,328
Inversiones a Largo Plazo	7	1,773,012	273,590
Propiedad Planta y Equipo	8	13,831,104	148,829
Activos Intangibles	9	148,771	1,740
Otros Activos		1,773,013	-
		461,166	2,170,328
Total de Activos No Corrientes		16,214,054	2,270,897
Total de Activos		49,729,236	30,846,734
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Prestamos	12	1,032,596	2,497,511
Cuentas por Pagar comerciales y Otras cuentas por Pagar	10	9,716,172	4,768,750
Impuestos Corrientes	13	120,568	548,797
Provisiones	11	508,989	439,997
Total de Pasivos Corrientes		11,378,325	8,255,055
Pasivos No Corrientes			
Prestamos	12	14,273,272	4,471,272
Cuentas por Pagar comerciales y Otras cuentas por Pagar	10	9,962,437	13,387,593
Obligaciones de Beneficios Definidos	15	97,082	70,693
Total de Pasivos No Corrientes		24,332,791	17,929,558
Total de Pasivos		35,711,116	26,184,613
Patrimonio			
Capital Social	16	50,000	50,000
Aporte para futuras capitalizaciones		2,800,000	2,719,036
Reserva Legal		68,384	25,000
Superavit por revaluación de propiedades		11,655,567	7,054,540
Resultados Acumulados		(555,832)	(5,141,198)
Total de Patrimonio		14,018,119	4,707,378
Total de Pasivo + Patrimonio		49,729,235	30,891,991


Ing. Breston Ramírez Vanegas
Gerente General


CPA Miriam Matías Domínguez
Contador General

AMBIENSA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Capital Social	Aporte para Aumento de Capital	Reserva Legal	Superavit por revaluación de Propiedades	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	50,000	2,719,036	-	8,958,960	(5,175,364)	6,552,632
Utilidad neta					566,321	566,321
Transferencia				(1,904,420)	-	(1,904,420)
Ajustes de años anteriores					(505,563)	(505,563)
Otros resultados Integrales					(1,592)	(1,592)
Apropiación a reserva legal			25,000		(25,000)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	50,000	2,719,036	25,000	7,054,540	(5,141,198)	4,707,378
Utilidad neta					241,023	241,023
Transferencia por Compensación a Pérdidas Acumuladas		(2,719,036)			2,719,036	-
Transferencia				(1,630,854)	1,630,854	-
Aporte para aumento de Capital		2,800,000				2,800,000
Revaluación de Terrenos				6,231,881		6,231,881
Ajustes de años anteriores					21,260	21,260
Otros resultados Integrales					16,577.0	16,577
Apropiación a reserva legal			43,384		(43,384)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	50,000	2,800,000	68,384	11,655,567	(555,831)	14,018,119


Ing. Breston Ramírez Vanegas
Gerente General


CPA Miriam Matías Domínguez
Contador General

AMBIENSA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Al 31 de Diciembre del 2015

	NOTAS	Diciembre 31, 2,015	2,014
		(En USD . Dolares)	
INGRESOS :			
Venta de Villas		4,284,765	10,668,137
Utilidad en Ventas de Propiedades		5,047,765	7,654,906
Ingresos por desestimios		72,293	141,019
Otros Ingresos		137,349	265,985
Total de Ingresos		9,542,173	18,730,047
COSTO Y GASTO:			
Costo de Ventas		(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)
Estudio Analisis 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)
Viaticos		(50,531)	(51,930)
Seguros		(46,153)	(64,451)
Servicios Basicos		(159,818)	(205,670)
Atencion a empleados		-	(63,013)
Servicios prestados obra civil		(806,656)	(1,040,108)
Suministro y materiales		(14,263)	(1,665,670)
Financieros		(179,240)	(194,705)
Otros		(503,396)	(438,897)
Total Costo y Gasto		(9,065,340)	(17,832,693)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		476,833	897,354
Impuesto a la Renta Corriente		(235,809)	(331,033)
UTILIDAD DEL AÑO		241,023	566,321
OTROS RESULTADO INTEGRAL:			
Ganancias por revaluacion de propiedades		6,231,881	-
Participacion de perdidas en asociadas		(2,978)	(8,156)
Ganancia (Perdida) actuariales		19,555	6,564
TOTAL DE RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		6,489,481	564,729


 Ing. Breston Ramirez Vanegas
 Gerente General


 CPA Miriam Matias Dominguez
 Contador General

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
AMBIENSA S.A.

	Diciembre 31, 2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
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	7,144,560	110,640
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operac	2,710,637	1,137,918
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Aporte para inversiones	(1,773,589)	
Adquisición de Planta y Equipos	(11,535,221)	(92,342)
Adquisición de activos intangibles	(143,887)	
Ventas de Propiedades y equipos	20,239	2,551,044
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(13,432,458)	2,458,702
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos de terceros		
Nuevas obligaciones bancarias	8,220,757	7,508,296
Cobros de préstamos a partes relacionadas		
Pago de obligaciones bancarias y terceros	(2,719,036)	(8,231,718)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	5,501,721	(723,422)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución neta durante el año	(5,220,100)	2,873,198
Saldo al comienzo del año	6,041,262	3,168,064
SALDOS AL FIN DEL AÑO	821,162	6,041,262



Ing. Breston Ramírez Vanegas
Gerente General



CPA Miriam Matías Domínguez
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 declaró la intervención de Ambiansa S.A., debido a que la Compañía no presentó la documentación contable completa y soportes contables requeridos por el mencionado organismo de control. Además, 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 duró 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 si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de

las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

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 alguna, 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 periodo.

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

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

- **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 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.

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 pérdidas 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 Ambienssa 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 interés – Los costos incurridos por la obtención de préstamos para el financiamiento en la construcción de villas son capitalizados e incluidos en el costo de los inventarios durante el período de acumulación y devengo, de acuerdo con lo 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”.

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, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

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

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

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 imponderables 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 período.

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 combinación 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 impositivas. 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 período.

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 cobrada o por cobrar generada por la venta de villas, lotes, Macrolotes y alcuotas 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 completaría 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 además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultado Integral, el método 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 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
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 compañía 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 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 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

Un resumen del efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Caja chica	22,868	102,200
Bancos	<u>798,294</u>	<u>5,939,062</u>
Total	<u>821,162</u>	<u>6,041,262</u>

Bancos. - Al 31 de diciembre del 2015, incluyen principalmente saldos en cuentas corrientes en bancos locales y el banco del exterior Terrabank.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	2,015	...Diciembre 31,...
		2,014
	(en U.S. dólares)	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CORRIENTE		
Clientes	4,354	127,528
Anticipos a proveedores	1,030,687	328,465
Compañías relacionadas	-	491,009
Otras No Relacionadas	571,608	566,375
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES	1,606,649	1,513,377
NO CORRIENTE		
Compañías relacionadas	154,294	2,019,776
Otras No Relacionadas	306,872	100,566
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES	461,166	2,120,328
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	2,067,815	3,633,705

Clientes. - Al 31 de diciembre del 2015, el valor que se reporta corresponde al saldo de una factura por venta de villa con vencimientos promedios entre 30 días, los cuales no generan intereses. No existe concentración de riesgo crediticio en cuentas por cobrar, debido a que la Compañía tiene gestiones de cobranza eficientes.

Anticipos a proveedores - Al 31 de diciembre de 2015, incluyen principalmente importes entregados proveedores locales para compra de materiales, los cuales son liquidados en periodos de tiempo no mayores a 60 días.

Compañías Relacionadas. - Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a la empresa relacionada Operating S.A, la cual mantienen un convenio de pago a 3 años plazo con una tasa de interés del 6% anual.

Cuentas por Cobrar- Otras. - Al 31 de diciembre de 2015, las Otras cuentas por cobrar corrientes corresponden principalmente al Fideicomiso de Recursos y Flujos Olimpo Etapa 2 por el valor de \$331,207, cuentas por cobrar Alícuotas por el valor \$48,001 y a Jik S.A. \$60,000.

Las cuentas por cobrar no corrientes corresponden principalmente a la compañía Bezpa S.A., por el monto de \$ 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 los inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2,015	2014
	(en 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 proceso:		
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 Plaza Olimpo	236,829	11,722
Proyecto Ciudad Dorada	311,624	-
Total productos en proceso	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
Materiales:		
Materiales de construcción	15,499	-
Total de Materiales	15,499	-

El movimiento de los inventarios es como sigue:

Diciembre 31

	2,015	2,014 (en U.S. dólares)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	18,581,111	14,420,235
Obras en Curso	14,939,546	5,880,702
Transferencia de Terrenos y macrolotes	-	7,276,296
Transferencia de otros activos no corrientes	-	766,683
Capitalización de costos por préstamos	1,165,669	517,177
Materiales	15,499	-
Sub total	34,701,825	28,861,093
Costo de Venta	(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, la jerarquía del valor justo de mercado de terrenos de la compañía es el correspondiente al Nivel 1, (nota 2.2)

Inventario en Garantía. - Según la escritura de levantamiento, el predio en donde se construye el condominio del proyecto Altamar II con código catastral 092150030653235 Solar 1 Mz 4, se encuentra garantizando el préstamo al Servicio de Cesantía de la Policía Nacional.

El proyecto de Altamar II está conformado por 57 viviendas de 2 plantas y un condominio de 13 pisos de 67 departamentos.

Durante los años 2015 y 2014, la Compañía efectuó el cálculo del valor neto de realización en los inventarios, cuyo resultado no generó ningún ajuste que registrar en los estados financieros.

Inventario en Procesos. - Nuestros inventarios en procesos están constituidos por los siguientes proyectos: Ciudad Olimpo, Plaza Olimpo, Altamar I y Ciudad Dorada.

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 A LARGO PLAZO

Un resumen de las inversiones es como sigue:

	Diciembre 31	
	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
Inversiones en Negocios Conjuntos		
Vicferrihot S.A.	1,772,289	-
Inversiones en Subsidiarias		
Futucontract S.A.	-	272,790
Nilartud S.A.	345	400
Carvahart S.A.	379	400
Total de Inversiones en Negocios Conjuntos	724	273,590

La inversión que mantiene Ambienssa S.A. en el 50% del paquete accionario de la compañía Vicferrihot S.A. Vichot, según el Art. 8avo del estatuto de la participada, la Representación Legal es de forma conjunta. En consecuencia la referida inversión es clasificada como una Inversión en Negocios Conjuntos, la misma que se la mide al Valor Patrimonial Proporcional, de acuerdo a los párrafos 9 de NIIF 10 Consolidación de estados Financieros y 10 de la NIC 28 Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos

Ambienssa posee una participación accionaria del 50% en cada una de las compañías Nilartud y Carvahart, por lo cual se debería realizar la consolidación con las participadas. Los estados financieros de la referidas compañías al 31 de diciembre del 2015 registran activos totales por US\$1.463,22 y US\$1.109,55 respectivamente; lo que representan el 0.0052% del total de activos de la compañía Ambienssa S.A. que es de US\$ 49, 729,236.47, lo cual no representa materialidad y amparados en el párrafo CC11 del Marco Conceptual de la NIIF, consideramos no consolidar los estados financieros con estas empresas.

9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31	
	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
Costo o Valuación	13,889,873	190,299
Depreciación Acumulada	(58,769)	(41,471)
Total	13,831,104	148,828
Clasificación:		
Terrenos	13,686,283	-
Maquinaria	28,484	1,689
Vehículos	34,838	44,507
Muebles, enseres y equipo de oficina	74,716	79,280
Equipo de computación	6,783	23,352
Total	13,831,104	148,828

	Terrenos	Maquinaria	Vehículos	Muebles, enseres y equipo de oficina	Equipo de computación	Total
Costo o Valuación						
Saldo al 01 de enero del 2014	12,011,933	3,378	-	63,474	31,395	12,110,178
Adquisiciones	-	-	48,348	32,671	11,320	92,341
Ventas	(2,551,045)	-	-	-	(287)	(2,551,334)
Transferencias	(9,460,888)	-	-	-	-	(9,460,888)
Saldo al 31 de diciembre 2014	-	3,378	48,348	96,147	42,426	190,299
Transferencias	1,404,402	28,112	-	5,750	550	1,488,814
Ventas	-	-	-	-	(11,779)	(11,779)
Revalorización de terrenos	6,231,881	-	-	-	-	6,231,881
Bajas	-	-	-	(332)	(9,010)	(9,342)
Saldo al 31 de diciembre 2015	13,686,283	31,490	48,348	101,565	22,187	13,889,874

	Maquinaria	Vehículos	Muebles, enseres y equipo de oficina	Equipo de computación	Total
Depreciación Acumulada					
Saldo al 01 de enero del 2014	(1,351)	-	(7,515)	(6,650)	(15,516)
Gasto por depreciación	(338)	(3,841)	(9,350)	(17,683)	(26,211)
Ventas y/o Bajas	-	-	-	257	257
Transferencias	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2014	(1,689)	(3,841)	(16,864)	(19,076)	(41,471)
Gasto por depreciación	(1,317)	(9,670)	(10,142)	(11,864)	(32,993)
Ventas y/o Bajas	-	-	158	15,537	15,695
Saldo al 31 de diciembre 2015	(3,006)	(13,511)	(26,848)	(15,404)	(58,768)

- (1) **Transferencias.**- El 2 de Julio de 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 de 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 se indica en el Acta de Junta General de Accionistas del 15 de diciembre de 2015.

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

El mencionado avalúo 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 de 2015.

En el rubro de Maquinaria se adquirió una Vibradora por el costo de \$2,584 , un Teodolito por el costo de \$2,128 compra de herramientas de construcción por el costo de 7, 699 y el montaje de una grúa estacionaria por \$15,000.

En el rubro de muebles de muebles y enseres se adquirió un contenedor para ser ubicado en el proyecto urbanístico de Altamar II por un costo de \$5,750.

- (2) **Ventas.-** Durante el año 2015, la compañía tuvo las siguientes ventas en equipos de computación, 31 tablet, 2 notebook además se dio de baja 2 tablet por perdida y 2 tablet por encontrarse en mal estado.

10. **ACTIVOS INTANGIBLES**

Un resumen de Los activos intangibles es como sigue:

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

Al 31 de diciembre del año 2015, la compañía ha adquirido una nueva licencia de un sistema Contable "Nodum" por un monto de \$148,195.

11. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES

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

	Diciembre 31	
	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CORRIENTE		
Proveedores Locales	1,141,532	407,598
Anticipo de Clientes	7,366,644	2,959,855
Compañías relacionadas	1,125,166	1,195,122
Otras No Relacionadas	82,830	206,175
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES	9,716,172	4,768,750
NO CORRIENTE		
Anticipo de Clientes	9,470,947	13,387,593
Compañías relacionadas	491,490	-
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES	9,962,437	13,387,593
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	19,678,609	18,156,343

Proveedores Locales.- Al 31 de diciembre de 2015, representan saldos por pagar con vencimientos promedios de 30 hasta 90 días, los cuales no devengan intereses.

Anticipos de Clientes.- Al 31 de diciembre de 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 2014 y 2015, los reconocimientos de la cuenta de anticipos de clientes por proyecto de vivienda, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Corriente		
Ciudad Olimpo	4,156,428	1,739,195
Altamar	1,719,815	329,398
Plaza Olimpo	293,807	-
Cientes - Devoluciones	963,547	515,386
Cientes Miduvi	100,000	165,000
Otros	133,047	210,876
	7,366,644	2,959,855
No Corriente		
Ciudad Olimpo	6,953,887	8,659,962
Altamar	2,399,634	2,632,859
Liberados	-	2,094,771
Otros	117,426	-
	9,470,947	13,387,593
Total de Anticipo de Clientes	16,837,591	16,347,448

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

12. PROVISIONES

Un detalle de las provisiones corrientes, al 31 de diciembre del 2015 y 31 de Diciembre del 2014, es el siguiente:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	99,548	109,908
Participación trabajadores	87,344	158,178
Intereses por pagar	289,601	136,500
Obligaciones con el IESS	32,497	35,355
Total	508,989	439,941

Beneficios sociales - Al 31 de diciembre de 2015, representan prestaciones a favor del personal de la Compañía, de acuerdo con lo estipulado en el Código de Trabajo.

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

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

13. PRESTAMOS

Un detalle de los préstamos corrientes, al 31 de diciembre del 2015 y 31 de Diciembre del 2014, es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
PRESTAMOS CORRIENTE		
Préstamos a Terceros	523,480	1,379,208
Préstamos Bancarios	509,116	1,046,286
Sobregiros bancarios	-	72,018
TOTAL DE PRESTAMOS CORRIENTES	1,032,596	2,497,511
NO CORRIENTE		
Préstamos a Terceros	971,272	971,272
Préstamos Bancarios	13,302,000	3,500,000
TOTAL DE PRESTAMOS NO CORRIENTES	14,273,272	4,471,272
TOTAL DE PRESTAMOS	15,305,868	6,968,783

Préstamos de terceros: Al 31 de diciembre de 2015, representan préstamo otorgado:

- Chishsel.: Préstamo al 10% anual con vencimientos mensuales hasta diciembre 2016.

Préstamos bancarios: Al 31 de diciembre de 2015, representan préstamos otorgados por:

- Banco del Austro: Préstamo a una tasa de interés del 11.83% anual con vencimientos mensuales hasta julio 2016 por el monto de \$ 9,116.
- Servicio de Cesantía de la Policía Nacional : Mantenemos dos préstamos, con una tasa de interés 11.23% hasta el 14 % anual con vencimiento de \$500,000 en el año 2015 y \$6,502,000 a cancelarse hasta mayo 2017

- Banco del Pacifico: Mantenemos varios préstamos a una tasa de interés que van desde el 8,95% hasta 9.76 % anual monto total de \$ 6,800,000 los cuales se cancelaran hasta el febrero 2018.

Los préstamos bancarios están garantizados con inventarios de terrenos de la propiedad de la compañía.

14. IMPUESTOS

13.1 Los activos y pasivos del año corriente

	<i>Diciembre 31</i>	
	<i>2,015</i>	<i>2,014</i>
	<i>(en U.S. dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes		
<i>Anticipo mínimo de impuesto a la renta</i>	-	185,629
<i>Retenciones de impuesto a la renta</i>	-	19,496
<i>Impuesto al valor agregado y retenciones</i>	57,425	36,320
Total	57,425	241,445
Pasivos por impuestos corrientes		
<i>Impuesto a la renta</i>	73,424	393,666
<i>Retenciones en la fuente</i>	15,578	47,763
<i>Retenciones en la fuente IVA</i>	31,566	107,368
Total	120,568	548,797

13.2 Gasto de impuesto a la renta corriente

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias

Durante el año 2015 y 2014, la Compañía registró US\$235,809 y US\$331,033 respectivamente, como gasto corriente de impuesto a la renta, el cual correspondió al valor calculado de anticipos de impuesto a la renta en los referidos años.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2015.

13.3. Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción

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

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No.583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas – ISD se incremente del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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 DE BENEFICIOS DEFINIDOS

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

	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal (1)	59,322	54,622
Desahucio	37,760	16,071
Total	97,082	70,693

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

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

	Diciembre 31	
	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
Saldo al Inicio del año	54,622	24,777
Costos de los servicios del periodo corriente	25,726	14,723
Costo por intereses	3,572	1,734
Perdidas actuariales	(13,812)	17,766
Transferencia de empleados de empresas del grupo	-	2,186
Ganancias sobre reducciones	(10,786)	(6,564)
Saldo al Final del año	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 los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondiente.

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

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

17.. PATRIMONIO

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$50,000, dividido en 50,000 acciones de US\$1 de valor nominal unitario.

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

	2015.....		2014.....	
	N°		N°	
<u>Accionista</u>	<u>Acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>Acciones</u>	<u>Participación</u>
Victor Boanerges Ferretti	25,000	50%	25,000	50%
Stefano Giancarlo Ferretti Ugarte	<u>25,000</u>	<u>50%</u>	<u>25,000</u>	<u>50%</u>
Total	<u>50,000</u>	<u>100%</u>	<u>50,000</u>	<u>100%</u>

Aportes para Futuras Capitalizaciones.- El 07 de Octubre del 2015 se celebró la junta de accionista en la que se resolvió aprobar la compensación de pérdidas acumuladas de años anteriores con el importe de \$2,719,036 los mismos que están designados para aporte de 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 Medcrossa

	Diciembre 31	
	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES		
Saldo Inicial	2,719,036	2,719,036
Transferencia por Compensación a Pérdidas Acumuladas	(2,719,036)	
Aporte para aumento de capital	2,800,000	-
TOTAL DE APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	2,800,000	2,719,036

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

Superávit por Revaluación de Propiedades.- En el año 2015, representó el superávit

por revaluación de siete macrolotes los cuales son propiedad planta y equipo, de acuerdo con los avalúos realizados por peritos independientes con fechas 22 de diciembre del 2015, respectivamente. El avalúo fue realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Valoraciones y con sujeción a precios comparables del mercado.

Resultados Acumulados.- Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados acumulados están conformados de la siguiente forma:

	Diciembre 31	
	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial	-4,520,893	-4,555,059
Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-620,305	-620,305
Apropiación de reserva legal	-43,384	-25,000
Compensación de pérdidas de años anteriores	2,719,036	
Superávit por revaluaciones de propiedades	1,630,854	
Ajuste de años anteriores	21,260	-505,563
Utilidad del Ejercicio	257,600	564,729
Total de Resultados Acumulados	-555,832	-5,141,198

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

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

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

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

17.1. Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

17.1.1. Riesgo en las Tasas de Interés

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

17.1.2. Riesgo de Crédito

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

transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

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

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

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

17.1.3. 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 financiero

17.1.4. Riesgo de Capital

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

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital

17.1.5 Categorías de instrumentos financieros

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

	Diciembre 31	
	2,015	2,014
	(en U.S. dólares)	
<i>Activo Financieros</i>		
<i>Costo amortizado:</i>		
<i>Efectivo (Nota 4)</i>	821,162	6,041,262
<i>Cuentas comerciales (Nota 5)</i>	4,354	127,528
<i>Total</i>	825,516	6,168,790
<i>Pasivos Financieros</i>		
<i>Costo amortizado:</i>		
<i>Cuentas comerciales por pagar (Nota 11)</i>	2,266,698	1,796,288
<i>Prestamos (Nota 13)</i>	15,305,868	6,968,782
	17,572,566	8,765,070

17.1.6 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Transacciones:

Diciembre 31

2,015 2,014
(en U.S. dólares)

Construoccidente S.A.

Servicios de construcción de Villas 2,922,297

Prestamos 34,102 4,485,477

Operating S.A.

Prestamos 67,395 161,200

Medcrosa S.A.

Compra de propiedades de inversión - 18,000

Compra de Propiedad Planta y Equipo 6,947,375 -

Intereses 88,854 -

Prestamos 4.368.82 655,500

Saldos:

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

Diciembre 31

2,015 2,014
(en U.S. dólares)

Cuentas por Cobrar compañías relacionadas

Medcrosa - 2,350,735

Operating 154,294 160,036

154,294 2,510,771

Cuentas por pagar compañías relacionadas

Construoccidente	650,021	1,195,122
Medcrossa	966,635	-
	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 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 DESPUES 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. APROBACION 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.

