



---

*Kennedy Norte Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges Ed. Word Trade Center*  
*RUC 099147571001*  
*EXP 83848*

## ***Medcrosa S.A.***

### ***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

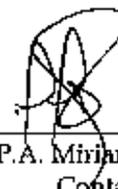
**MEDCROSA S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		378	1,075
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	966,990	1,552,792
Otros activos financieros		-	16,457
Activos por impuestos Corrientes	12	-	29,964
<b>Total activos Corrientes</b>		<b>967,368</b>	<b>1600,288</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	2,850,900	-
Propiedad Planta y Equipo	5	293	6,047
Activos intangibles	7	4,655,855	-
Propiedades de Inversión	8	80,000	11,723,306
<b>Total activos no Corrientes</b>		<b>7,587,048</b>	<b>117,729,353</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>8,554,416</b>	<b>13,329,641</b>

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(en U.S. dólares)	
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	311,056	277,973
Préstamos	10	91,893	
Pasivos por impuestos corrientes	12	12,688	29,809
Obligaciones Acumuladas	11	750,928	750,007
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1,166,565</b>	<b>1,057,789</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	-	4,650,735
Préstamos	10	4,554,047	4,000,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>4,554,047</b>	<b>8,650,735</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>5,720,612</b>	<b>9,708,524</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	14	5,000	5,000
Reserva Legal		3,760	3,760
Superávit por Revaluación PPE		1,419,824	2,993,098
Resultados acumulados		1,405,220	619,259
<b>Total patrimonio</b>		<b>2,833,804</b>	<b>3,621,117</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>8,554,416</b>	<b>13,329,641</b>



Ing. Stefano Ferreti Ugarte  
Gerente General



C.P.A. Miriam Matías Domínguez  
Contadora General

**MEDCROSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		<u>(En U.S. dólares)</u>	
Ingreso de Actividades Ordinarias		286,046	274,464
Costo de Ventas	16	<u>(180,008)</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>106,038</b>	<b>274,464</b>
Otros ingresos			
Intereses en convenio		89,264	12,459
<b>GASTOS:</b>			
Perdida en venta de Inventarios	15	(509,537.00)	-
Gastos de administración y ventas	16	(71,509.00)	(183,346)
Gastos financieros	16	<u>(348,198.00)</u>	<u>(90,453)</u>
<b>Total gastos</b>		<b>(929,244.00)</b>	<b>(273,799)</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(733,942)</b>	<b>13,124</b>
Menos gastos por impuesto a la renta corriente	12	(53,372)	(29,809)
<b>UTILIDAD O PERDIDA NETA</b>		<b>(787,314)</b>	<b>(16,685)</b>



Ing. Stefano Ferretti Ugarte  
Gerente General



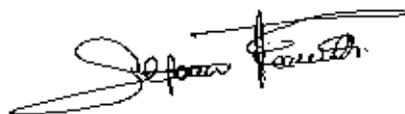
C.P.A. Miriam Matias Dominguez  
Contadora General

MEDCROSA S. A.

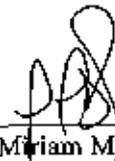
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por Revaluación	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 01 de enero de 2014	5,000	0	1,906,289	421,817	2,333,106
Resultado del ejercicio	0	0	0	(16,685)	(16,685)
Apropiación a reserva legal	0	2,500	0	(2,500)	0
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>5,000</b>	<b>2,500</b>	<b>1,906,289</b>	<b>402,632</b>	<b>2,316,421</b>
Apropiación a reserva legal de años anteriores	0	1,260	0	(1,260)	0
Ajustes de años anteriores, nota 13	0	0	1,086,809	217,887	1,304,696
<b>Saldos inicial ajustado al 1 de enero de 2015</b>	<b>5,000</b>	<b>3,760</b>	<b>2,993,098</b>	<b>619,259</b>	<b>3,621,117</b>
Transferencia	0	0	(1,573,274)	1,573,274	0
Resultado del ejercicio	0	0	0	(787,314)	(787,314)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>5,000</b>	<b>3,760</b>	<b>1,419,824</b>	<b>1,405,219</b>	<b>2,833,803</b>



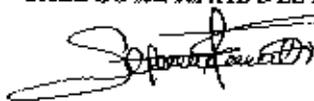
Ing. Stefano Ferretti Ugarte  
Gerente General



C.P.A. Miriam Maffas Domínguez  
Contadora General

MEDCROSA S.A.  
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(En U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibidos de clientes	217,950	267,663
Pagados a proveedores, empleados y otros	(104,044)	(279,982)
Otros Ingresos	89,264	12,459
Impuesto a la renta	(53,372)	(29,809)
Intereses pagados	(889,577)	(890,453)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(739,779)</b>	<b>(920,122)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Compra de propiedades y equipo	-	(6,168.00)
Venta de propiedades de inversion	-	(80,000.00)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversion</b>	<b>-</b>	<b>(86,168)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Pago de obligaciones a terceros	(529,593)	-
Préstamos de accionistas	109,277	-
Préstamos de terceros	200,000	-
Recibidos de relacionadas	959,398	1,004,621
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>739,082</b>	<b>1,004,621</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO</b>		
Disminucion neta durante el año	(697)	(1,669)
Saldo al comienzo del año	1,075	2,744
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>378</b>	<b>1,075</b>



Ing. Stefano Ferretti Ugarte  
 Gerente General



C.P.A. Miriam Matías Domínguez  
 Contadora General

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Medcrosa S. A., es una compañía anónima constituida en el Ecuador, el 4 de Diciembre de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil, el 8 de Enero de 1999, con un plazo de duración de cincuenta años.

Medcrosa S. A., se dedica a la actividad de construcción de obras en general. Las oficinas y su domicilio principal se encuentran en la Av. Francisco de Orellana, Edificio World Trade Center torre B piso 10, Guayaquil-Ecuador.

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").

**Bases de Preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Representa los saldos de caja y bancos, incluye saldos en cuentas corrientes en bancos locales. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

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

**Propiedades y Equipos:**

- **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de activos fijos se contabiliza a su costo de adquisición menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de propiedades y equipo incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización y funcionamiento según lo previsto por la Gerencia.

- **Retiro o venta de propiedades y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de los activos 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, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida Útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3

**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.

**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 Intereses** - Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, se incluyen en el costo de dichos activos. Estos costos por intereses se capitalizarán, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con suficiente fiabilidad.

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

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio, anticipos de clientes y obligaciones contraídas con accionistas y compañías relacionadas por pagos efectuados a su cuenta a favor de la Compañía

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

**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.

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

**Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por prestación de servicios de legislación ocurrida dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando 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, puede ser medido con fiabilidad;
- Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

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

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

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

Los gastos de ventas corresponden a comisiones de vendedores, publicidad, promociones, gastos de fletes y otros gastos en los que se incurre para finalizar la venta y la entrega del producto.

**Estado de Flujos de Efectivo** - Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los Ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

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

**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.

<b>NIF</b>	<b>Título</b>	<b>Efectiva a partir</b>
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
NIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
NIF 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 NIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

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.

#### 4. 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:

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<i>Cuentas por Cobrar</i>		
<i>Corrientes</i>		
<i>Accionistas</i>		1,430,348
<i>Compañías Relacionadas</i>	966,635	60,107
<i>Anticipo a Proveedores</i>	-	11,837
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>	355	50,500
<i>Total de Cuentas por Cobrar Corrientes</i>	<u>966,990</u>	<u>1,552,792</u>

**Compañías Relacionadas.**- Al 31 de diciembre de 2015, la cuenta por cobrar corriente corresponden principalmente a la factura por la venta de los 7 macrolotes a Ambiansa.

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.

#### 5. OTROS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2015, las otras cuentas por cobrar están conformadas por lo siguiente:

	(en U.S. dólares)
Anticipo para compra de acciones	2,800,000
Otras cuentas por cobrar	50,900
<b>Total</b>	<b>2,850,900</b>

**Anticipo para compra de acciones.-** Al 31 de diciembre de 2015, representa saldo por cobrar a Ambiansa S.A. (compañía relacionada), originando en la venta de 7 macrolotes ubicados en el km. 23 vía a la Costa; sobre el cual mediante Acta de Junta General de Accionista del 14 de Diciembre de 2015, los accionista de Medcrosa decidieron iniciar los trámites para instrumentar la inversión en acciones en Ambiansa S.A. mediante compensación de crédito por el saldo de esta cuenta por cobrar de US\$2.8 millones.

**Otras.-** Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, corresponden a valores entregados en calidad de préstamos a CONSTRUSOME S.A., los cuales mediante acuerdo firmado en diciembre de 2015 serán cobrados en un plazo de 3 años y generan una tasa de interés anual del 6%.

#### 6. ACTIVOS INTANGIBLES - DERECHOS FIDUCIARIOS

Un resumen de los activos intangibles es como sigue:

	(en U.S. dólares)	
	2015	2014
<b>Activos Intangibles</b>		
Terrenos - Derechos fiduciarios (Fideicomiso en Garantía Olimpo)	1,859,165	.
Terrenos - Derechos fiduciarios (Fideicomiso Mercantil en Garantía SCPN)	2,796,691	.
<b>Total de Activos Intangibles</b>	<b>4,655,855</b>	.

Al 31 de diciembre del 2015, se conforman de la siguiente manera:

- Fideicomiso en Garantía Olimpo.- Constituido por Medcrosa S.A. como Constituyente, Ambiansa S.A. la deudora, Servicio de Cesantía de la Policía Nacional como Beneficiario y Fidunegocios S.A. como Administradora de Fondos y Fideicomisos en calidad de Fiduciaria. La misma que fue constituida para garantizar la obligación que mantiene Ambiansa con el Servicio de Cesantía de la Policía Nacional y el bien que respalda esta operación es el macrolote con Código catastral 96-3001-004-0-0-0 0 ubicado en el Km 23 de la Autopista Guayaquil - Salinas

- Fideicomiso Mercantil en Garantía Servicio de Cesantía de la Policía Nacional.- Constituido por Medcrosa S.A. en calidad de Constituyente-Deudora, Servicio de Cesantía de la Policía Nacional en calidad de Beneficiario-Acreedora y Fidunegocios S.A como Administradora de Fondos y Fideicomisos en calidad de Fiduciaria. La misma que fue constituida para garantizar la obligación que mantiene Medcrosa S.A. con el Servicio de Cesantía de la Policía Nacional y los bienes que respaldan esta operación son 3 macrolotes con los siguientes códigos catastrales 96-3001-006-0-0-0, 96-3001-007-0-0-0, 96-3001-008-0-0-0 ubicados en el Km 23 de la Autopista Guayaquil - Salinas.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de los activos propiedades en inversión es como sigue:

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<i>Propiedades de Inversión</i>		
<i>Tertena Chanduy</i>	80,000	80,000
<i>Tertena Autopista Guayaquil-Salinas Km 23</i>	-	11,643,306
<b><i>Total Propiedades de Inversión</i></b>	<b>80,000</b>	<b>11,723,306</b>

Los activos de propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2014 estaban constituidos por 3 terrenos:

- Un terreno de 300 hectáreas, ubicados en la Bajada de Chanduy en la parroquia Chanduy del cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena. El mismo que seguimos manteniendo como propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2015 nuestro objetivo es que dicha propiedad obtenga mayor plusvalía.
- Los terrenos constituidos inicialmente en (40 hectáreas), están ubicados en la Km 23 de la Autopista Guayaquil - Salinas del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, los mismos que fueron divididos en 11 macrolotes con códigos catastrales: 96-3001-001-0-0-0, 96-3001-003-0-0-0, 96-3001-004-0-0-0, 96-3001-005-0-0-0, 96-3001-006-0-0-0, 96-3001-007-0-0-0, 96-3001-008-0-0-0, 96-3001-009-0-0-0, 96-3000-002-0-0-0, 96-3000-003-0-0-0, 96-3000-010-0-0-0, y que a su vez fueron reclasificados a la cuenta de Inventarios, de los cuales 7 fueron vendidos a la relacionada Ambiansa y los 4 restantes son garantía de los dos Fideicomiso que se mantiene en la actualidad. Ref. (Nota 7)

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<b><i>Cuentas por Pagar Corrientes:</i></b>		
<i>Cuentas por Pagar Comerciales</i>	178,511	181,195
<i>Accionistas</i>	109,277	21,178
<i>Compañías Relacionadas</i>	3,000	1,000
<i>Anticipos de Clientes</i>	-	15,981
<i>Otras</i>	20,268	58,619
<b><i>Total de Cuentas por Pagar Corrientes</i></b>	<b>311,056</b>	<b>277,973</b>
<b><i>Otras Cuentas por Pagar No Corrientes:</i></b>		
<i>Cuentas por Pagar - Relacionadas</i>	-	2,350,735
<i>OTRAS</i>		2,300,000
<b><i>Total de Otras Cuentas por Pagar No Corrientes</i></b>	<b>-</b>	<b>4,650,735</b>
<b><i>Total de Cuentas por Pagar</i></b>	<b>311,056</b>	<b>4,928,708</b>

**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.

**Cuentas por Pagar Accionistas.-** Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a préstamos otorgados por los accionistas, los cuales no tienen establecido vencimiento ni generan intereses.

**Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas.-** Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a préstamo otorgados principalmente con la relacionada Operating S.A. por el monto de US \$ 3,000

**Cuentas por Pagar – Otras.-** al 31 de diciembre del 2015, estas corresponden principalmente a obligaciones que mantenemos con las siguientes compañías. Con la empresa Consorcio Chobo Durán por el valor de US \$ 16.000 y por convenio de pago a la Superintendencia de Compañías y Valores por el monto de US\$ 3.967.

## 9. PRESTAMOS

Un resumen de préstamo no corriente es como sigue:

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Préstamos</b>		
<b>Préstamos Corrientes</b>		
<i>Compañías Relacionadas</i>	54,393	-
<i>Terceros</i>	37,500	-
<b>Total de Préstamos Corrientes</b>	<b>91,893</b>	<b>-</b>
<b>Préstamos No Corrientes:</b>		
<i>Préstamos Bancarios</i>	4,000,000	4,000,000
<i>Compañías Relacionadas</i>	0	0
<i>Terceros</i>	554,047	0
<b>Préstamos No Corrientes</b>	<b>4,554,047</b>	<b>4,000,000</b>
<b>Total de Préstamos</b>	<b>4,645,940</b>	<b>4,000,000</b>

**Préstamos Bancarios.-** Representa el Convenio de Inversión que se mantiene con el Servicio de Cesantía de la Policía Nacional a una tasa de interés del 20% pagaderos de 4 años plazo, el préstamo bancario se encuentra garantizado con la constitución del Fideicomiso Mercantil de Garantía SCPN.

**Préstamos con Compañías Relacionadas.-** Obligación que mantenemos con la Compañía Construoccidente S.A. por el valor de US\$ 54.3 mil a una tasa del 6% anual pagaderas en 3 años a partir del 2016.

**Préstamos con Terceros.-** Obligaciones Corrientes que mantenemos con el Sr. Gustavo Salame por el valor de US\$ 37.5 mil con una tasa de interés del 8% anual.

Obligaciones con terceros no corrientes que mantenemos con la Compañía Panafloc por el valor de US \$ 200 mil a una tasa de interés de 5.5% anual, y con la compañía Las Lomas Cía. Ltda., producto de la refinanciación de la obligación contraída por la compra de terreno-30 hasta una tasa de interés del 8.5%. Esta partida será reclasificada a corto plazo en el 2016

Al 2 de abril de 2016, la Administración de Medcrosa S.A. se encuentra realizando las gestiones pertinentes para el refinanciamiento del préstamo con Las Lomas Cía. Ltda. de US\$354,047, de tal forma, que sea cancelado en agosto de 2017, según lo acordado por la Junta General de Accionistas, mediante Acta emitida el 18 de diciembre de 2015.

## 10. PROVISIONES

Un resumen de las provisiones es como sigue:

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<i>Intereses por pagar</i>	750,928	750,007
	750,928	750,007

**Intereses por pagar.**- Al 31 de diciembre de 2015, representan intereses devengados en el año 2015 generados en las obligaciones contraídas con el Servicio de Cesantía de la Policía Nacional y Panafloc Technical Solution S.A.

## 11. IMPUESTOS

### *11.1 Activos y Pasivos del año corrientes*

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

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<b><i>Activos por Impuestos Corrientes</i></b>		
Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta	-	23,809
Retenciones de Impuesto a la Renta	-	5,489
Impuesto al Valor Agregado y Retenciones	-	666
<b><i>Total de Activos por Impuestos Corrientes</i></b>	-	29,964

### ***Pasivos por Impuestos Corrientes***

<i>Impuesto a la Renta</i>	2,629	29,809
<i>Retenciones en la Fuente</i>	7	-
<i>Otras Obligaciones con la Administración Tributaria</i>	10,053	-
<b><i>Total de Pasivos por Impuesto Corrientes</i></b>	<b>12,689</b>	<b>29,809</b>

---

---

### ***11.2 Gastos de impuesto a la renta corriente***

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

Durante el año 2015 y 2014, la Compañía registró US\$ 53,371.99 y US\$29,809.00 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.

En el año 2014, el valor de crédito tributario por retenciones en la fuente por US\$5,489 fue compensado con el pasivo de impuesto a la renta de US\$29,809. Durante el 2015, la Compañía realizó un convenio de pago por el saldo del anticipo de impuesto a la renta

2015, pagaderos en seis cuotas mensuales; de las cuales queda un saldo pendiente al 31 de diciembre de 2015 de US\$10,053.

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.

### ***11.3 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 incrementa 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.

## 12. 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.

## 13. PATRIMONIO

Un resumen del patrimonio es como sigue:

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<i>Patrimonio</i>		
<i>Capital Social</i>	5,000	5,000
<i>Reserva Legal</i>	3,760	3,760
<i>Superávit por Revaluación</i>	1,419,823	-
<i>Resultados Acumulados</i>	1,405,220	3,612,357
<i>Total</i>	<u>2,833,803</u>	<u>3,621,117</u>

**13.1 Capital Social.**- Al 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$5,000, dividido en 5,000 acciones de US\$1 de valor nominal unitario.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición accionaria es como sigue:

Nº

<u>Accionista</u>	<u>Acciones</u>	<u>Participación</u>
Stefano Giancarlo Ferretti Ugarte	2,500	50%
Víctor Boanerges Ferretti Ugarte	<u>2,500</u>	<u>50%</u>
Total	<u>5,000</u>	<u>100%</u>

**13.2 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 movimiento de la cuenta es como sigue:

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<i>Reserva Legal</i>		
<i>Saldo Inicial</i>	2,500	-
<i>Apropiación de Reserva Legal años anteriores</i>	1,260	2,500
<i>Saldos a Fin de año</i>	<u>3,760</u>	<u>2,500</u>

**Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo.**- Corresponde al efecto 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 propiedad, planta y equipo" 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. Las partidas incluidas dentro de otros resultados integrales e incluidos en la cuenta reserva de revaluación de propiedades no serán reclasificadas subsecuentemente a la ganancia o pérdida del ejercicio.

El movimiento de la cuenta es como sigue:

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<i>Superavit por Revaluacion de Propiedad</i>		
<i>Saldo Inicial</i>	1,906,289	1,906,289
<i>Transferencia por Vto 6 macrolotes</i>	-1,573,274	
<i>Ajuste por efecto de Valor Presente de deuda</i>	-343,538	
<i>Ajustes</i>	1,430,348	
<i>Saldos a Fin de año</i>	<u>1,419,824</u>	<u>1,906,289</u>

En el año 2015, en razón de que la Compañía vendió 7 macrolotes de los cuales 6 fueron revalorizados en el 2012 (Cód. Catastral # 96-3000-002-0-0-0, 96-3000-003-0-0-0, 96-3000-010-0-0-0, 96-3001-003-0-0-0, 96-3001-005-0-0-0, 96-3001-009-0-0-0), a AMBIENSA S.A., compañía relacionada; se procedió a transferir el valor proporcional del superávit de revaluación de estos terrenos a la cuenta Resultados Acumulados por US\$1.573 millones.

Además, en el mes de enero de 2015, la Compañía procedió a efectuar la corrección de errores contables correspondiente a un ajuste efectuado en el año 2012, en el cual MEDCROSA debitó indebidamente de la cuenta de Superávit por Revaluación US\$1.430 millones correspondientes a cuentas por cobrar a accionistas originadas en la compra de 30 hectáreas ubicados en el Km. 23 de la Autopista Guayaquil - Salinas.

Adicionalmente, se procedió a efectuar la corrección de errores contables correspondientes a ajuste efectuado en el 2012, en el cual MEDCROSA acreditó indebidamente de la cuenta Superávit por Revaluación US\$ 343 mil producto del efecto de llevar a valor presente la deuda contraída por la compra de 30 has.

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

	<i>(en U.S. dólares)</i>	
	2015	2014
<b>Resultados Acumulados</b>		
<i>Saldo Inicial</i>	407,024	426,209
<i>Ajustes por efectos de Valor presente deuda y otros ajustes</i>	215,293	
<i>Transferencia por Vta 6 macrolotes revalorizados</i>	1,573,274	
<i>Apropiación a Reserva Legal años anteriores</i>	(1,260)	(2,500)
<i>Corrección error Muebles y Enseres del 2014</i>	277	
<i>Reverso de Participación a Trabajadores</i>	2,316	
<i>Perdida del Presente Ejercicio</i>	(787,313)	(16,685)
<b>Saldos a Fin de año</b>	<b>1,409,612</b>	<b>407,024</b>

En marzo 2015, se registra la corrección por error contable del registro del año 2013 de la obligación mantenida con la compañía Las Lomas Cia.Ltda. a valor presente, por US \$ 215 mil.

En julio 2015, se transfiere el valor de US \$1.573 millones correspondiente al valor proporcional del Superávit de Revaluación de la venta de 6 macrolotes (Cód. Catastral # 96-3000-002-0-0-0, 96-3000-003-0-0-0, 96-3000-010-0-0-0, 96-3001-003-0-0-0, 96-3001-005-0-0-0, 96-3001-009-0-0-0), a AMBIENSA S.A. a la cuenta de Resultados Acumulados.

En diciembre 2015, se realizó la corrección del registro de la reserva legal del año 2014. El valor es de US \$ - 1,260

En diciembre 2015, se registra el ajuste de la depreciación que se le había registrado a Muebles de Oficina (contenedor) el cual se observó que no se construyó. El valor es de US\$277

En diciembre 2015, también se reconoció el valor que se había dejó provisionado al cierre del 2014 por el motivo de participación trabajadores 2014, pero la empresa no mantenía empleados en relación de dependencia en ese ejercicio fiscal, el monto es de \$ 2,316

**Adopción por primera vez de las NIIF.** Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo con la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, el saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

	(en U.S. dólares)	
	2015	2014
<b>Resultados Acumulados provenientes de la Adopción de NIIF por primera vez</b>		
Saldo Inicial	-4,392	-4392
Saldo a Fin de año	-4,392	-4,392

#### 14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Costo de ventas	180,008	-
Pérdida en venta de inventarios	509,537	-
Gastos de administración y ventas	71,509	183,346
Gastos financieros	348,198	90,453
<b>Total</b>	<b>1,109,252</b>	<b>273,799</b>

**Pérdida en Venta de Inventario** - Representa el efecto en venta de 7 macrolotes ubicados en el Km. 23 de la Autopista Guayaquil - Salinas, a la compañía relacionada AMBIENSA S.A., por el valor de US\$ 6.9 millones y el valor en libros de US\$ 7.5 millones.

Un detalle de gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Honorarios a profesionales	26,310	17,016
Impuestos y contribuciones	25,317	23,695
Servicios prestados	16,157	32,009
Gastos de viaje	1,013	9,279
Publicidad y propaganda	-	63,981
Comisiones	-	15,690
Participación a trabajadores	-	2,316
Alquiler de Inmuebles	-	4,267
Mantenimiento	-	6,975
Avalúos	2,200	3,971
<u>Otros</u>	<u>512</u>	<u>4,147</u>
<b>Total gastos</b>	<b>71,509</b>	<b>183,346</b>
Costo de ventas	180,008	-
Pérdida en venta de propiedades de inversión	509,537	-
Gastos financieros	348,198	90,453
<b>Total</b>	<b>1,109,252</b>	<b>273,799</b>

## **15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **15.1. 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.

#### **15.1.1. 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.

#### **15.1.2. 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 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.

#### 15.1.3 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.

#### 15.1.4. 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.

#### 15.1.4. Categorías de Instrumentos Financieros

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos Financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	378	1,075
Otros activos financieros	-	16,457
Cuentas por cobrar (Nota 4y 6)	3,817,890	122,444
<b>Total</b>	<b>3,818,268</b>	<b>139,976</b>

*Pasivos Financieros:*

Costo amortizado:

Cuentas por pagar (Nota 9)		2,426,090
	311,056	
Préstamos (Nota 10)	4,645,940	6,374,374
<b>Total</b>	<b>4,956,996</b>	<b>8,800,464</b>

**17.1.5. Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

**16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(US Dólares)	
<u>Ambiensa S.A.</u>		
Compra de propiedades de inversión	-	18,000
<u>Construoccidente S.A.</u>		
Compra de propiedades de inversión	-	51,000
<u>Ambiensa S.A.</u>		
Venta de inventarios	6,947,374	-

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

	2015	Diciembre 31, 2014 (US Dólares)
<b>CUENTAS POR COBRAR:</b>		
<i>Compañías relacionadas:</i>		
Ambiensa S.A.	966,635	-
Construoccidente S.A.	-	60,107
<b>Total</b>	<b>966,635</b>	<b>60,107</b>

**CUENTAS POR PAGAR:**

**Acclonista:**

Siefano Ferretti Ugarte	55,639	
Victor Ferretti Ugarte	53,638	21,178
<b>Total</b>	<b>109,277</b>	<b>21,178</b>

**Compañías relacionadas:**

Operating S.A.	3,000	1,000
Ambiensa S.A.	-	2,350,735
Construoccidente S.A.	54,393	-
<b>Total</b>	<b>57,393</b>	<b>2,351,735</b>

#### **17. RECLASIFICACIONES**

En el año 2014, como consecuencia de los ajustes realizados en periodos anteriores (nota 4y 13), ciertos saldos de cuentas fueron reclasificados para su presentación comparativa con las cifras del año 2015.

#### **18. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (26 de mayo de 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **19. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados por la administración de la compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.