

MEDCROSA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONTENIDO

Páginas No.

Estado Situación Financiera	3-4
Estado de Resultados Integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-22

Abreviaturas:

COMPANIA	-	MEDCROSA S.A.
US\$	-	DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
NIF	-	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
NIC	-	NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD
SRI		SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
CINIF		INTERPRETACIONES DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresados en U. S. dólares)

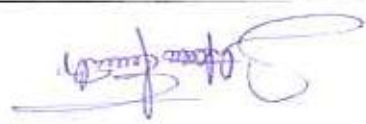
ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo		134	378
Cuentas por cobrar comerciales y otras			
cuentas por cobrar	4,17	214,907	1,017,890
Total activos corrientes		215,041	1,018,268
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos	5,17	4,500,000	2,800,000
Propiedades y equipos, neto		86	293
Derechos fiduciarios	6		4,655,855
Propiedades de inversión	7	80,000	80,000
Total activos no corrientes		4,580,086	7,536,148

TOTAL 4,795,127 8,554,416

Ver notas a los estados financieros

Ing. Stefano Ferretti Ugaire,
Gerente General



CPA. Miriam Matias Dominguez,
Contador General



ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en U. S. dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas	2016	2015
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8,17		18,999	311,056
Préstamos	9,17		172,826	91,893
Pasivos por impuestos corrientes	11		39,874	12,688
Obligaciones acumuladas	10		750,928	1,166,565
Total pasivos corrientes			231,699	1,166,565
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	9,17		4,554,047	4,554,047
Total pasivos no corrientes			4,554,047	4,554,047
PATRIMONIO:				
Capital social	13		5,000	5,000
Reserva Legal			3,760	3,760
Superávit por revaluación			1,419,824	1,419,824
Resultados acumulados			4,554,668	1,405,220
Total patrimonio			4,563,428	2,833,804
TOTAL			4,795,127	8,554,416

Ver notas a los estados financieros

Ing. Stefano Ferrelli Ugarte,
Gerente General

CPA. Miriam Matías Domínguez,
Contador General

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresados en U. S. dólares)

	2016	2015
VENTAS NETAS	286,046	(180,008)
COSTO DE VENTAS	15	106,038
MARGEN BRUTO		
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Perdidas en venta de propiedades	15	(509,537)
Gastos de administración y ventas	15	(71,508)
Gastos financieros	15	(348,198)
Total		(929,243)
(PERDIDA) UTILIDAD DE OPERACIONES		(498,451)
OTROS INGRESOS	14	2,287,197
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		1,788,746
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	11	(33,401)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	1,755,345	(787,313)

Ver notas a los estados financieros

Ing. Stefano Ferretti Ugarte,
Gerente General

CPA. Miriam Matías Domínguez,
Contador General

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por revaluación	Resultados acumulados	Total
Diciembre 31, 2014	5,000	3,760	2,993,098	619,259	3,621,117
Apropiación por venta	—	—	(1,573,274)	1,573,274	(787,313)
Pérdida del ejercicio	—	—	—	(787,313)	(787,313)
Diciembre 31, 2015	5,000	3,760	1,419,824	1,405,220	2,833,804
Apropiación por dación	—	—	(1,419,824)	1,419,824	(25,721)
Ajuste años anteriores	—	—	—	1,755,345	1,755,345
Utilidad del ejercicio	—	—	—	4,554,668	4,563,428
Diciembre 31, 2016	5,000	3,760	—	—	—

Ver notas a los estados financieros

Ing. Stefano Ferretti Ugarte,
Gerente General



CPA. Miriam Matías Domínguez,
Contador General



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresados en U. S. dólares)

	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	(10,052)	217,950
Pagado a proveedores y empleados y otros	(896,072)	(104,044)
Intereses, neto	(251,142)	(889,577)
Otros ingresos (egresos), neto	534,567	35,892
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(656,100)	(739,779)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Derechos fiduciarios	4,655,856	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	4,655,856	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de obligaciones	(4,000,000)	(529,593)
Préstamos a terceros		200,000
Préstamos de accionista		109,277
Recibidos de relacionadas		959,398
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	(4,000,000)	739,082
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución durante el año	(244)	(697)
Saldos al comienzo del año	378	1,075
SALDOS AL FIN DEL AÑO	134	378
PARTIDAS QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO		
Derechos fiduciarios	4,655,856	
Pago de obligaciones	(4,000,000)	
Ver notas a los estados financieros		

Ing. Stefano Ferretti Ugarde,
Gerente General

CPA. Miriam Matías Domínguez,
Contador General

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.

Hasta octubre del 2016 la Compañía se dedicó a la actividad de construcción de obras en general. A partir de esa fecha su nueva actividad es la venta al por mayor de materiales de construcción. Las oficinas y su domicilio principal se encuentran en la ciudad de Kennedy Norte, Av. Francisco de Orellana, Edificio World Trade Center torre B piso 10, oficina 1006 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”).

Moneda Funcional – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

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 – 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.

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.

Propiedades y equipos:

• **Medición en el momento del reconocimiento** – Las partidas de propiedades y equipos se contabiliza a su costo de adquisición menos depreciación y deterioro.

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

• **Retiro o venta de propiedades y equipos** – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta 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.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de las propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.
- A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil (en años)	Valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual

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

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

Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran sucesivamente 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 - Son pasivos 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.

Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente;

- **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 impositivos 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 – 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 periodo 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 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
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

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.

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 periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsiguientes.

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 periodo, 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. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Durante el año 2016, 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 cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

... Diciembre 31,...			
2016	2015	(U.S. dólares)	
174,653	966,635	Compañías y partes relacionadas, nota 17	
40,254	355	Anticipo a proveedores	
214,907	50,900	Otras	
	1,017,890	Total	

Al 31 de diciembre de 2016, Compañía relacionada representa principalmente préstamos con vencimiento a corto plazo y no devengan interés.

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, otras cuentas por cobrar, representa valores entregados en calidad de préstamos a CONSTRUSOME S.A., los cuales mediante acuerdo firmado en diciembre de 2015 serán cobrados a un 1 año plazo, con una tasa de interés del 6% anual.

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 ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2015, anticipo para compras de acciones, representa saldo por cobrar a Ambienssa S.A. (compañía relacionada), originando en la venta de 7 macrolotes ubicados en el km. 23 vía a la Costa y cual mediante Acta de Junta General de Accionista del 14 de diciembre de 2015, los Accionistas de Mederosa S.A., decidieron iniciar los trámites para instrumentar la inversión en acciones en Ambienssa S.A. por US\$2.8 millones. Al 31 de diciembre del 2016, la Junta General de Accionistas de Ambienssa S.A., resolvió capitalizar acreencia por el valor de US\$1.7 millones.

6. DERECHOS FIDUCIARIOS

Con fecha 5 de octubre del 2010 la fiduciaria "Fidunegocios S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos", representante legal del Fideicomiso Mercantil en Garantía Olimpo y del Fideicomiso Mercantil en Garantía SCPN fue notificada con oficio número SCPN-DE-2016-1289, que los contratos de inversión suscritos por Ambienssa S.A. y Mederosa S.A., se encuentran impagos las cuotas de capital e intereses.

Al 3 de octubre del 2016, las Compañías Mederosa S.A. y Ambienssa S.A., hacen conocer que han llegado a un acuerdo total con el SERVICIO DE CESANTIA DE LA POLICIA NACIONAL, el cual consiste en la entrega en dación en pago al mismo acreedor de varios bienes inmuebles; todos los bienes de ambos fideicomisos en garantía y de varios inmuebles de propiedad de Ambienssa S.A.

Al 7 de octubre del 2016, se da a conocer a la fiduciaria representante legal de ambos fideicomisos que se procederá a reliquidar todas las operaciones que tienen con el SCPN estableciendo los montos de las obligaciones como sigue:

- Con fecha 16 de diciembre del 2012 se celebró contrato privado de inversión en Novaterra, cuya garantía consta en el "Fideicomiso Mercantil en Garantía SCPN" el monto de las obligaciones que incluye capital e intereses es de US\$5,132,282.
- Con fecha 4 de diciembre del 2014, se celebró contrato privado de inversión ciudad Olimpo, cuya garantía consta en el "Fideicomiso Mercantil en Garantía Olimpo" el monto de las obligaciones que incluye capital e intereses es de US\$4,561,399 y;
- Contrato de inversión ALTAMAR II suscrito por Ambienssa S.A., cuyo capital e interés US\$3,386,088 dicha garantía están respaldada en hipotecas.

La suma total de las obligaciones de Mederosa S.A. y Ambienssa S.A., con su único acreedor SCPN es de US\$13,079,768.

Al 13 de octubre del 2016 el SCPN en base a lo aprobado y resuelto por la Junta Directiva aceptan la propuesta de dación en pago de inmuebles como fórmula de extinción total de sus obligaciones según el siguiente detalle:

- Fideicomiso Mercantil Garantía Olimpo con US\$44,86 cada metro cuadrado lo que da un total del precio del inmueble de US\$2,848,885.
- Fideicomiso Mercantil Garantía SCPN con US\$44,86 cada metro cuadrado lo que da un total del precio del inmueble de US\$4,285,500.
- Ambienssa S.A., con US\$44,86 cada metro cuadrado que da un total de precio de los inmuebles de US\$6,377,506.

El precio total de la dación en pago es de US\$13,511,891, quedando un saldo a favor de Ambienssa S.A., de US\$432,123. Mediante oficio emitido por el SCPN el 21 de octubre del 2016, solicita que el valor por el área de (7,512,37 mts2) que corresponde a la servidumbre del poliducto en los lotes 4 y 6 respectivamente, sean restado de la dación en pago, para cancelar una obligación total de US\$13,079,768 quedando un saldo a favor de Ambienssa S.A., de US\$95,118 que el SCPN a la fecha de informe no ha cancelado.

La fiduciaria, como representante legal de los Fideicomisos Olimpo y SCPN, declara que sobre los bienes aportados a los Fideicomisos no existen gravámenes o limitaciones al dominio.

Esta dación en pago origina los siguientes efectos contables: extinción de los derechos fiduciarios (Fideicomiso garantía Olimpo y Fideicomiso garantía SCPN) por US\$4,655,856; cancelación de intereses por US\$1,416,681; de obligaciones a largo plazo por US\$4,000,000; apropiación de superávit por revalorización de US\$1,419,824 y; otros gastos legales.

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

Fideicomiso en Garantía Olimpo. Constituido por Mederosa S.A., como Constituyente; Ambiens S.A., la deudora, Servicio de Cesantía de la Policía Nacional como Beneficiario y Fiducomiso S.A., Administradora de Fondos y Fiducomisos en calidad de Fiduciaria. Este fideicomiso se constituyó para garantizar la obligación que mantiene Ambiens S.A., con el Servicio de Cesantía de la Policía Nacional y el bien que respalda esta operación es un macro lote ubicado en el Km 23 de la Autopista Guayaquil – Salinas.

Fideicomiso Mercantil en Garantía SCPN. Constituido por Mederosa S.A., en calidad de Constituyente-Deudora, Servicio de Cesantía de la Policía Nacional en calidad de Beneficiario-Acreedora y Fiducomiso S.A., Administradora de Fondos y Fiducomisos en calidad de Fiduciaria. Este fideicomiso garantiza la obligación que mantiene Mederosa S.A., con el Servicio de Cesantía de la Policía Nacional, los bienes que respaldan esta operación son 3 macro lotes ubicados en el Km 23 de la Autopista Guayaquil – Salinas.

7. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, propiedades de inversión representan 300 hectáreas de terreno ubicadas en la parroquia Chanduy (provincia de Santa Elena) las cuales están registradas a su costo de adquisición.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

... Diciembre 31,...		(U.S. dólares)	
2016	2015		
Proveedores	1,247	178,511	
Compañías y partes relacionadas, nota 17	16,805	112,277	
Otras	946	20,268	
Total	18,998	311,056	

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, proveedores representan saldos por pagar con vencimientos promedio de 30 hasta 90 días, los cuales no devengan intereses.

Al 31 de diciembre del 2016, Compañía y partes relacionadas representan préstamo que será cancelado en su totalidad en el 2017.

9. PRÉSTAMOS

Un resumen de préstamos es como sigue:

2016
... Diciembre 31,....
(U.S. dólares)

PANAFLOC TECHNICAL SOLUTION S.A.
Préstamo con vencimiento a 720 días, resolvente hasta noviembre del 2017, con una tasa de interés del 5,50%
114,252 200,000

CONSTRUOCIDENTE S.A.
Préstamo que no devenga intereses, ni tiene plazo de vencimiento establecido
58,574 54,393

SERVICIO DE CESANTIA DE LA POLICIA NACIONAL

Préstamo con vencimientos pagaderos a 4 años plazo, con una tasa fija del 20%. Este préstamo se encuentra garantizado con la constitución del Fideicomiso Mercantil de Garantía SCPN. Al 31 de diciembre del 2016 este préstamo fue cancelado con un dación de pago se escritura celebrada en octubre del 2016, nota 6.
4,000,000

LAS TOMAS C. LTDA

Préstamo con vencimientos mensuales de capital e interés, hasta agosto del 2016, con una tasa de interés del 8,5%.
354,047

OTROS

37,500
172,826 4,645,940

Clasificación:

Corriente 172,826 91,893
No corriente 4,554,047

Total

172,826 4,645,940

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Al 31 de diciembre de 2015, representaban los intereses devengados por las obligaciones contraídas con el Servicio de Cesantía de la Policía Nacional los cuales fueron cancelados por dación en pagos con los terrenos que garantizan la deuda mediante escritura pública celebrada en octubre 28 del 2016, nota 6.

11. IMPUESTOS

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

... Diciembre 31, ...
2016
(U.S. dólares)

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto a la Renta	14,036	12,681
Retenciones en la Fuente	50	7
IVA por Pagar SRI	25,788	
Total	39,874	12,688

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

... Diciembre 31, ...
2016
(U.S. dólares)

Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta, neta de participación a trabajadores 1,788,746 (733,941)

Efecto impositivo de:

Otras rentas exentas (2,141,587)

Gastos incurridos para generar ingresos exentos 2,500

Gastos no deducibles 66,679

537,203

Pérdida Fiscal (283,662)

(196,738)

Impuesto a la renta causado 33,401

53,372

Anticipo calculado 2,860

2,629

Impuesto a la renta cargado a resultados 33,401

53,372

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 2016, la Compañía realizó un convenio de pago por el saldo del anticipo de impuesto a la renta 2015, pagaderos en doce cuotas mensuales, de las cuales queda un saldo por pagar al 31 de diciembre de 2016 de US\$ 11,176 equivalente a 13 cuotas.

Al 31 de diciembre del 2016, se encuentra provisionado el valor de US\$25,788 por concepto de IVA por pagar, de acuerdo a notificación recibida por parte del Servicio de Rentas Internas correspondientes a diferencias detectadas por facturas de empresas fantasmas o inexistentes.

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2012 al 2016, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Exoneración del pago del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el periodo de un año.

- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la ley orgánica de incentivos tributarios para varios sectores productivos e interpretativas del art. 547 del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Se establece que las compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

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 periodo 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 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

13. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre de 2016, 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 2016, la composición accionaria es como sigue:

Accionistas	Nº Acciones	Participación
-------------	-------------	---------------

Stefano Giancarlo Ferretti Ugaro	2,500	50%
Victor Boanerges Ferretti Ugaro	2,500	50%
Total	5,000	100%

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.

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

	2016	2015	(U.S. dólares)
Utilidades (Pérdidas) acumuladas	1,409,612	623,651	
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF:	(4,392)	(4,392)	
Apropiación superávit por revaluación	1,419,824	1,573,274	
Ajustes de años anteriores	(25,721)		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	1,755,345	(787,313)	
Total	4,554,668	1,405,220	

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

Transferencia superávit por revaluación – Representa el efecto de la apropiación a las utilidades recibidas por la venta de siete macrolojes mantenidos como propiedades de inversión. Al 31 de diciembre del 2016, suscribe la transferencia de dominio por dación en pago a favor del SCPN de los lotes de la urbanización Novaterra signados con los números de la etapa 4,6,7 y 8 ubicados en el km 22,5 de la vía a la costa, Parroquia Tarqui en el Cantón Guayaquil, nota 6.

14. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2016, otros ingresos exentos representa dación de pagos de los terrenos de Fideicomisos: Olimpo y SCPN y cancelación de préstamo que la Compañía, mantenía con Ambiens S.A., según acta celebrada en octubre del 2016.

Al 31 de diciembre del 2016, Ingresos por intereses en convenio, incluye principalmente
 US\$ 142,566 por pago de interés de Ambienssa S.A.

15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	2016	2015
Costo de ventas	180,008	180,008
Pérdida en venta de inventarios	509,537	509,537
Gastos de administración y ventas	101,698	71,508
Gastos financieros	396,753	348,198
Total	498,451	1,109,251

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

	2016	2015
Honorarios a profesionales	19,522	26,310
Impuestos y contribuciones	21,653	25,317
Servicios prestados	52,507	16,157
Gastos no deducibles	396,753	348,198
Gastos financieros	396,753	348,198
Pérdida en venta de propiedades de inversión	509,537	509,537
Costo de ventas	180,008	180,008
Gastos de viaje	1,013	2,200
Avalúos	2,198	511
Gastos legales	5,818	511
Otros	498,451	1,109,251
Total	498,451	1,109,251

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten
 identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de
 mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

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

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

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna compañía de contrapartes con características similares. La Compañía define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas.

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

Riesgo de liquidez. – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Compañía tiene índices de endeudamiento especializados determinados como la proporción entre la deuda neta y el patrimonio.

Categorías de instrumentos financieros

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

... Diciembre 31,...		(U.S. dólares)	
2016	2015	2016	2015
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, nota 4	134	378	1,017,890
Total	215,041		1,018,268

... Diciembre 31, ...
2016 2015
(U.S. dólares)

Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar, nota 8	18,999	311,056
Préstamos, nota 9	172,826	4,645,940
Total	191,825	4,956,996

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.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas son como sigue:

... Diciembre 31, ...
2016 2015
(U.S. dólares)

Cuentas por cobrar:		
Ambiensa S.A.	Préstamos a corto plazo	174,653
		966,635

Otros activos:

Ambiensa S.A.	Anticipo para compra de acciones	4,500,000
		2,800,000

Cuentas por pagar:

Stefano Ciancarlo Ferretti Ugaré	Préstamo	302
Víctor Boanerges Ferretti Ugaré	Préstamo	55,639
Operating S.A.		53,638
		3,000

Total

Préstamos:

Construoccidente S.A.	Préstamo	58,574
PANAFLOC TECHNICAL SOLUTION S.A.	Préstamo	54,393
		200,000
Total		172,826
		254,393

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

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (21 de marzo 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. RECLASIFICACIONES

En el año 2016, como consecuencia de los ajustes realizados en periodos anteriores nota 11, ciertos saldos de cuentas fueron reclasificados para su presentación comparativa con las cifras del año 2016.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 21 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.