AMBIENSA

Construimos su futuro

Estados Financieros terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
con Informe del Auditor Independiente.

AMBIENSA S.A.

Estados Financieros terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
con Informe del Auditor Independiente

Índice **Pág.**

Informe del Auditor Independiente 1

Estados Financieros Auditados:

Estado de Situación Financiera 3

Estado de Resultados Integral 5

Estado de Cambios en el Patrimonio 6

Estado de Flujos de Efectivo 7

Notas a los Estados Financieros 9

Abreviaturas Utilizadas

US$: Dólares de los Estados Unidos de América

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIA: Normas Internacionales de Auditoría

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

UAFE: Unidad de Análisis Financiero y Económico

ECON. FREDDY COBEÑA MALDONADO
fcobena@cobena.com
Chile 303 y Luque, Edificio Torre Azul, Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Directorio de:

AMBIENSA S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan, de "AMBIENSA S.A.", (la Empresa o Ambiensa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "AMBIENSA S.A." al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "AMBIENSA S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Otros Asuntos

Los Estados Financieros de la Empresa por el año terminado al 31 de Diciembre 2017, fueron examinados por Integralaudit Cía. Ltda., quienes emitieron una opinión No Calificada.

Responsabilidad de la administración de la Empresa, respecto de los Estados Financieros

La administración de "AMBIENSA S.A.", es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

ECON. FREDDY COBEÑA MALDONADO
fcobena@cobena.com
Chile 303 y Luque, Edificio Torre Azul, Guayaquil - Ecuador

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los estados financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

* Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.

* Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

* Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la Empresa, son apropiadas y razonables.

* Las políticas contables ejecutadas por la Empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la Empresa.

* Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.

* Comuniqué a los responsables de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.

Econ. Freddy Cobeña Maldonado
No. de Registro en la Superintendencia
De Compañías: RNAE-2-431
No. de Licencia Profesional: 0.775
RUC Auditor: 0905180097001

Guayaquil, 30 de abril del 2019.

AMBIENSA S.A.

Estado de Situación Financiera

Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31-dic-18	31-dic-17
Activo			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(7)	17.175	25.379
Activos Financieros Temporales	(8)	207.577	202.252
Cuentas y Documentos por Cobrar	(9)	2.466.096	1.212.682
Inventarios de Obras en Construcción	(10)	11.842.063	22.311.654
Activos por Impuestos Corrientes	(11)	-	3.227
Total Activos Corrientes		**14.532.911**	**23.755.194**
Activos No Corrientes			
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(12)	166.765	115.049
Propiedades de Inversión	(13)	343.425	343.425
Cuentas y Doc. Por Cobrar	(14)	428.900	396.150
Inversiones en Acciones	(15)	1.805.491	1.775.491
Activos Intangibles	(16)	94.285	127.431
Activos por Impuestos Diferidos	(17)	21.124	-
Total Activos No Corrientes		**2.859.990**	**2.757.546**
Total Activos		***17.392.901***	***26.512.740***

Breston Ramirez Vanegas
Representante Legal

María Santana Donoso
Contadora General

Las notas adjuntas son parte Integrante de los Estados Financieros

AMBIENSA S.A.

Estado de Situación Financiera

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31-dic-18	31-dic-17
Pasivo			
Pasivos Corrientes			
Obligaciones Financieras Corrientes	(18)	4.733.179	5.205.227
Cuentas y Documentos por Pagar	(19)	2.963.663	5.458.473
Pasivos por Impuestos Corrientes	(20)	585.881	291.000
Otras Obligaciones Corrientes	(21)	416.292	203.404
Total Pasivos Corrientes		**8.699.016**	**11.158.104**
Pasivos No Corrientes			
Obligaciones Financieras No Corrientes	(18)	1.401.338	4.022.790
Cuentas y Documentos por Pagar	(22)	4.724.030	10.262.128
Obligaciones por Beneficios Definidos	(23)	294.993	290.211
Total Pasivos No Corrientes		**6.420.360**	**14.575.129**
Total Pasivos		***15.119.376***	***25.733.234***
Patrimonio			
Capital Social	(24)	1.350.000	1.350.000
Aportes para futuras Capitalizaciones	(25)	2.254.476	610.000
Reserva Legal	(26)	68.384	68.384
Otros Resultados Integrales		32.366	(48.382)
Resultados Acumulados		(1.243.672)	(523.638)
Resultado Neto del Ejercicio		(188.028)	(676.859)
Total Patrimonio		**2.273.525**	**779.506**
Total Pasivos y Patrimonio		***17.392.901***	***26.512.740***

Breston Ramirez Vanegas
Representante Legal

María Santana Donoso
Contadora General

Las notas adjuntas son parte Integrante de los Estados Financieros

AMBIENSA S.A.

Estado de Resultados Integral

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31-dic-18	31-dic-17
Ventas y Costos			
Ventas netas	(27)	20.770.594	21.545.316
(-) Costos de Ventas	(28)	(16.493.297)	(17.541.152)
Utilidad Bruta		***4.277.297***	***4.004.164***
		20,59%	*18,58%*
(-) Gastos de Operación			
Gastos de Administración y Ventas	(29)	(4.318.276)	(4.696.476)
Total Gastos de Operación		**(4.318.276)**	**(4.696.476)**
Otros Ingresos	(30)	520.130	449.007
Gastos Financieros	(31)	(54.760)	(123.661)
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		***424.392***	***(366.966)***
(-) 15% Participación Trabajadores		(63.659)	-
(-) Impuesto a la Renta Corriente y Diferido		(548.762)	(309.893)
Resultado Neto del Ejercicio		***(188.028)***	***(676.859)***
Otros Resultados Integrales			
Ganancias / (Pérdidas), Actuariales del año Reconocidas en ORI		80.748	(52.466)
Total Resultado Integral del año		***(107.281)***	***(729.325)***

Breston Ramirez Vanegas
Representante Legal

María Santana Donoso
Contadora General

Las notas adjuntas son parte Integrante de los Estados Financieros

AMBIENSA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31-dic-18	31-dic-17
Capital Social	(24)		
Saldo Inicial		1.350.000	50.000
(+) Aumento de Capital		-	1.300.000
Saldo Final		**1.350.000**	**1.350.000**
Aportes para futuras Capitalizaciones	(25)		
Saldo Inicial		610.000	4.507.120
(-) Reverso, acreditación a Relacionadas		-	(2.597.120)
(+) Aportes para Aumento de Capital		1.644.476	(1.300.000)
Saldo Final		**2.254.476**	**610.000**
Reserva Legal	(26)		
Saldo Inicial		68.384	68.384
Saldo Final		**68.384**	**68.384**
Otros Resultados Integrales			
Saldo Inicial		(48.382)	4.084
Ganancias, Pérdidas Actuariales		80.748	(52.466)
Saldo Final		**32.366**	**(48.382)**
Resultados Acumulados			
Saldo Inicial		96.668	(33.265)
Utilidad Neta 2017-2016		(676.859)	101.899
Ajuste por Sustitutiva de Impuesto a la Renta del año 2013		(62.127)	-
(+/-) Ajustes		18.951	28.033
		(623.367)	**96.668**
Adopción por primera vez de las NIIF		(620.305)	(620.305)
Saldo Final		**(1.243.672)**	**(523.638)**
Resultado Neto del Ejercicio			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		424.392	(366.966)
(-) Participación Trabajadores		(63.659)	-
(-) Impuesto a la Renta Corriente y Diferido		(548.762)	(309.893)
Saldo Final		**(188.028)**	**(676.859)**
Patrimonio Neto de los Accionistas		***2.273.525***	***779.506***

Breston Ramirez Vanegas
Representante Legal

María Santana Donoso
Contadora General

Las notas adjuntas son parte Integrante de los Estados Financieros

AMBIENSA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U. S. Dólares)

	31-dic-18	31-dic-17
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobros procedentes de la venta de inmuebles y servicios	14.510.855	17.382.634
Otros Cobros por actividades de Operación	3.721	846.323
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.135.096)	(14.428.234)
Pagos a empleados	(2.316.438)	(2.352.597)
Otros pagos por actividades de Operación	(492.775)	(88.180)
Intereses Pagados	(1.556)	(39.569)
Intereses Recibidos	3.027	4.840
Impuesto a las ganancias pagados	(110.850)	(306.382)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(6.040.068)	368.735
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	**3.420.819**	**1.387.571**
Flujos de efectivo de actividades de Inversión		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	(12.693)	(63.430)
Compras de Activos a Largo Plazo	-	(343.425)
Compra de Activos Intangibles	(3.864)	(28.542)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(109.283)	3.286.319
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	**(125.840)**	**2.850.922**
Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento		
Pago de préstamos	(3.036.509)	(4.435.580)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(266.673)	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de acti. de Financiamiento	**(3.303.182)**	**(4.435.580)**
Incremento (Disminución) neta en Efvo. y equivalentes de efectivo	**(8.204)**	**(197.087)**
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	25.379	222.466
Efectivo y equivalente de efectivo al Final del Período	***17.175***	***25.379***

Breston Ramirez Vanegas
Gerente General

María Santana Donoso
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante de los Estados Financieros.

AMBIENSA S.A.

Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación
Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en U. S. Dólares)

	31-dic-18	31-dic-17
Ganancia (Pérdida) antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta	424.392	(366.966)
Ajuste por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por Depreciación y amortización	66.069	57.449
Ajustes por otros conceptos.	30.559	35.519
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores	(633.544)	(306.382)
Cambios en Activos y Pasivos		
Incremento / (Disminución) en:		
Cuentas por Cobrar	(190.311)	(4.164.071)
Otras Cuentas por Cobrar	(351.050)	850.404
Anticipos proveedores	(735.572)	-
Inventarios	10.530.805	-
Otros Activos	3.227	-
Cuentas por pagar comerciales	58.078	5.421.663
Otras Cuentas por pagar	470.940	(88.180)
Beneficios a empleados	244.492	(51.866)
Anticipos de Clientes	(6.497.264)	-
Flujo de efectivo neto en actividades de operación	**3.420.819**	**1.387.571**

Breston Ramirez Vanegas
Gerente General

María Santana Donoso
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante de los Estados Financieros.

(1) Descripción del Negocio

Ambiensa S.A. es una Empresa ecuatoriana constituida el año 2.005, con un capital suscrito de US$800. En la actualidad, tras varios aumentos de capital, la Empresa registra un capital de US$1'350.000, dividido en un millón trescientas cincuenta mil acciones de un dólar cada una.

Ambiensa tiene como actividad principal, la construcción de edificios, casas, urbanizaciones, explotación y administración de bienes inmuebles.

En los últimos años la Empresa desarrolló los Proyectos de Urbanización Privada "Ciudad Olimpo" ubicada en el Km 23 de la Vía a la Costa, (actualmente en su 4ta. Etapa). También desarrolla el Proyecto Altamar 2 ubicado en el Km. 4,5 Vía Data-Posorja (Provincia del Guayas).

La Empresa tiene sus oficinas administrativas en la ciudad de Guayaquil (Prov. del Guayas).

(2) El Entorno del Año 2018

En el 2018, a pesar de una reducción en las Ventas de US$755 mil, los Resultados fueron positivos en US$424 mil, principalmente por una disminución de los costos y gastos con relación al año anterior.

En el 2018, la Empresa continuó con el desarrollo de la Etapa 4 de Ciudad Olimpo; también invirtió en un nuevo Proyecto Inmobiliario en el Consorcio Mi Casa Nueva

Asimismo, la Empresa afectó los resultados acumulados en $62 mil por transacciones no justificadas del ejercicio 2013 según requerimiento del Servicio de Rentas Internas y consideró, como no deducibles, del año 2018, la parte proporcional de transacciones no justificadas de los ejercicios 2014 y 2015 (US$1'8 millones).

(3) Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La aplicación de las NIIF exige, a la Administración de la Empresa, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, las estimaciones y otros criterios que sean razonables a las circunstancias.

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US$).

(4) Principales Políticas de Contabilidad

(a) Período de Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la Empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2018 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) Equivalentes de Efectivo

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

(c) Activos Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018, la Empresa mantuvo activos financieros en la categoría de Préstamos (a Relacionadas), Cuentas por Cobrar (a clientes principalmente de años anteriores), Pagos e Impuestos Anticipados. No se realizan ajustes a los saldos pendientes de cobro que exceden los plazos normales. Al final del ejercicio, se revisan los saldos de los deudores comerciales para determinar evidencias de irrecuperabilidad.

(d) Inventarios de Obras en Construcción

Esta partida acumula los costos y gastos del desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Los terrenos se registran al costo de adquisición más los gastos relacionados; los Costos de construcción se acumulan hasta la venta de las casas y/o departamentos una vez concluidos.

(e) Propiedad, Maquinaria y Equipos.-

El saldo de las propiedades, incluye los costos de adquisición y todos los gastos relacionados con la puesta en marcha de los mismos. Las principales propiedades de la Empresa son equipos de computación y vehículos

Las depreciaciones se realizan por el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos (10% sobre Maquinaria, equipos y Muebles y Enseres, 20% sobre vehículos y 33% sobre equipos de computación).

(f) Propiedades de Inversión

Son aquellos mantenidos para producir rentas en el futuro, y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. La empresa registra un Terreno ubicado en Petrillo, Cantón Nobol, Provincia del Guayas.

(g) Inversiones

La Empresa posee el 50% de las acciones en las empresas "Viferrihot S.A.", "Servicios Tecnológicos Disrup S.A.2", "Nilartud S.A.". Dichas acciones se encuentran registradas al valor nominal. La Empresa no ha considerado necesario el ajuste al Valor Proporcional Patrimonial.

En el año 2018, la Empresa realizó aportes del 96,77% para la conformación del Consorcio Mi Casa Nueva, para la ejecución de un nuevo proyecto inmobiliario

(h) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Los principales pasivos corrientes corresponden a Obligaciones Financieras para la ejecución de los proyectos inmobiliarios y con Proveedores. Los pasivos a largo plazo corresponden a, provisiones para obligaciones patronales y a Empresas relacionadas.

La Empresa también registra Anticipos recibidos de Clientes (US$5 millones) que corresponden a los abonos para la compra de inmuebles que se encuentran documentados en Promesas de Compraventa suscritas por las partes.

(i) Beneficios a empleados

Corresponden a:

(i.1) Provisiones para la Décimo Tercera y Cuarta Remuneraciones, que se pagan en Diciembre y Marzo de cada año de acuerdo a la legislación laboral vigente.

(i.2) Provisiones para Jubilación Patronal y bonificación por Desahucio que se registraron (hasta el 2018) según informe actuarial. A partir del 2018, estas provisiones, en caso de ser registradas, no son deducibles para efectos del Impuesto Anual a la Renta. Ambiensa, registró una provisión y declaró un Impuesto Diferido por este registro.

(j) Ventas de Servicios

Los ingresos son reconocidos al momento de la emisión de las facturas por venta de los bienes inmuebles y la suscripción de la escritura de Compra-venta.

(k) Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los Costos de construcción se acumulan hasta la fecha de venta de los inmuebles y se reconocen según cada inmueble transferido. Los Gastos se reconocen cuando los bienes o servicios han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago.

(l) Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2018 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). La misma Ley establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2017) y se pagan en los meses de Julio y Septiembre del ejercicio corriente (2018). En el caso de la Empresa, el Impuesto Causado del año corriente (2018), se considerará como Impuesto Definitivo.- La Empresa registró Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores, por la diferencia temporaria originada en las provisiones para desahucio y pensiones jubilares patronales del 2018.

(m) Participación de los trabajadores en las utilidades

De conformidad con el Código del Trabajo, la Empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2019.

(n) Transacciones con partes Relacionadas

La legislación tributaria obliga a presentar, al Servicio de Rentas Internas (SRI), el ANEXO de Operaciones con Partes Relacionadas, cuando el monto anual de las transacciones entre dichas partes, supera los US$3 Millones. Entre otras condiciones, se consideran "Partes Relacionadas" a las sociedades donde una misma persona natural, participa, directa o indirectamente, en la administración de las mismas. A pesar de que la Empresa mantiene operaciones con relacionadas, no tiene la obligación de presentar el referido anexo debido a que el monto anual de tales transacciones no superó el límite establecido.

(5) Administración de Riesgos Financieros

Las actividades de la Empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, de los cuales resaltamos los siguientes:

(a) Riesgos de Mercado

Por la contracción de la economía ecuatoriana, el mercado de bienes inmuebles se vio afectado a la baja durante el 2018. Sin embargo, la Empresa logró mantener sus ventas en el segmento masivo de consumidores gracias a las fuentes de financiamiento disponibles.

(b) Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la venta del Inmueble y las facilidades crediticias obtenidas para las viviendas de interés social. Actualmente la Empresa ha pagado puntualmente sus obligaciones y cuenta con respaldo adecuado de los accionistas.

(6) Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.

En opinión de la administración, las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2018, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los Estados Financieros:

NIIF	Título	A partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018

(7) Efectivo y equivalente de Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,		2018	2017
Caja	(a)	2.175	2.815
Bancos	(b)	15.000	22.564
Total...		**17.175**	**25.379**

(a) Constituida por Caja General para la recepción de abonos de clientes y fondos de Cajas Chicas en distintos departamentos.

(b) **Año 2018:** Corresponde a saldos en Bancos Locales por US$5 mil y Bancos del exterior por US$9 mil

(8) Activos Financieros Temporales

Incluye Certificado de Depósito en Banco Pichincha:

Diciembre 31,		2018	2017
Banco Pichincha	(a)	207.577	202.252
Total...		**207.577**	**202.252**

(a) **Año 2018:** Certificado de Depósito, por US$207 mil, con vencimiento en Febrero del 2019, al 4,50% de interés anual.

(9) Cuentas y Documentos por Cobrar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,		2018	2017
Clientes	(a)	225.657	66.799
Relacionadas	(b)	217.408	119.760
Empleados	(c)	107.469	17.701
Préstamos a Terceros	(d)	201.841	146.953
Otras Cuentas por Cobrar	(e)	1.713.722	861.469
Total...		**2.466.096**	**1.212.682**

(a) Según el año de orígen, la cartera de clientes es la siguiente:

Clientes			***2018***
Año 2015	(a.1)	21%	46.574
Año 2016		0%	24
Año 2017		3%	6.975
Año 2018	(a.2)	76%	172.083
Total...			**225.657**

(a.1) Corresponde a alícuotas por administración de la Etapa 1 de Ciudad Olimpo pendientes de pago por los adquirientes de viviendas. Actualmente la administración de esta Etapa, está a cargo de terceros. La empresa no ha registrado provisión por incobrables sobre estos saldos que se originaron hasta el 2015.

(a.2) Incluye principalmente servicios de construcción pendientes de cobro a clientes y reembolsos por cobrar al Consorcio MI CASA NUEVA (Relacionada).

(b) Corresponde a:

Relacionadas		***2018***
Operating	**(b.1)**	80.177
Nilartud S.A.		9.018
Consorcio Mi Casa Nueva		2.031
Vicferrihot S.A. Vichot		5.000
Ferretti Business S.A. Ferrebusiness		82.482
La Gran Vista Granvistasa S.A.		38.700
Total...		**217.408**

(b.1) Incluye porción corriente (Capital: US$62 mil e Intereses: US$18 mil) del préstamo a 4 años plazo, con una tasa de interés del 4%, según convenio realizado en Diciembre 2015 y adendúm modificatorio del año 2018

(c) Incluye préstamos y descuentos a empleados.

(d) Corresponde a:

Préstamos a Terceros	**2018**
JIK S.A.	60.000
Construzonp S.A.	30.563
Construsome S.A.	63.500
Sudamericana de Aguas Oriolsa S.A.	6.446
Otros	41.331
Total	**201.841**

(e) Corresponde a:

Diciembre 31,		2018	2017
Otras Cuentas por Cobrar A Fideicomisos	(e.1)	444.342	329.631
Anticipos a Proveedores	(e.2)	1.250.939	514.873
Anticipo Gastos de Viaje		21	515
Depósitos en Garantía		18.420	13.643
Otros		-	2.806
Total...		**1.713.722**	**861.469**

(e.1) Corresponde a Remanentes de Caja de los Fideicomisos de Administración de Flujos (FAF) que garantizan el pago de obligaciones financieras adquiridas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios:

Diciembre 31,		2018	2017
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 4	(e.1.1)	266.539	-
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 3	(e.1.2)	113.860	304.620
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 2	(e.1.3)	63.943	25.011
Total...		**444.342**	**329.631**

(e.1.1) Constituido el 26 de Julio del 2018, para la construcción de 118 unidades habitacionales con Financiación de la CFN (US$4 millones)

(e.1.2) Constituido el 19 de Abril del 2016, para garantizar obligaciones con la Corporación Financiera Nacional BP (US$8 millones).

(e.1.3) Constituido en Abril del 2015, para garantizar obligaciones con el Banco del Pacífico (US$7 millones).

(e.2) Incluye lo siguiente:

Anticipos a Proveedores		***2018***
Tablelec S.A.	[illegible]	157.801
Saenz Ronquillo José	[illegible]	125.076
Oriagua S.A.	[illegible]	83.000
Tareactioly S.A.	[illegible]	60.230
Vera Lindao Jacinto	[illegible]	47.806
Gonzalez Vasquez Fausto	[illegible]	32.038
Holzcorp S.A.	[illegible]	13.566
Ilustre Municipalidad de Santa Elena	[illegible]	12.886
Otros	[illegible]	718.536
Total...		**1.250.939**

(10) Inventarios de Obras en Proceso

Corresponde a los costos acumulados de los inmuebles en construcción y disponibles para la venta:

Diciembre 31,		2018	2017
Inventario de Materiales		118	118
Inventario de Obras en Proceso	(a)	11.841.944	22.311.535
Total...		**11.842.063**	**22.311.654**

(a) El inventario por Proyectos es el siguiente:

Obras en Proceso según Proyectos:			***2018***
Altamar II	(a.1)		2.319.984
Ciudad Olimpo	(a.2)		9.380.782
Plaza Olimpo	(a.3)		141.178
Total...			**11.841.944**

(a.1) Corresponde a Inmuebles en construcción (Edificio de departamentos y Villas) a la altura del Km. 4,5 de la Vía Playas a Data. (Cantón Playas).

(a.2) Proyecto Inmobiliario "Ciudad Olimpo" ubicado en el Km 23 de la Vía a la Costa, incluye inmuebles en construcción de la Etapa 2, 3 y costos acumulados para la urbanización de la etapa 4.

(a.3) Incluye los costos de construcción de locales comerciales.

(11) Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde al Crédito Tributario por IVA liquidado el año 2018

Diciembre 31,	2018	2017
Crédito Tributario IVA	-	3.227
Total...	**-**	**3.227**

(12) Propiedad, Planta y Equipo Netos (a)

Está compuesto por:

Diciembre 31,		2018	2017
Terrenos	(b)	15.371	-
Edificaciones	(b)	55.837	-
Muebles y Enseres		79.913	79.913
Maquinarias y Equipos		15.676	20.162
Equipos de Computo		42.891	32.694
Vehiculos		69.582	69.582
Subtotal...		**279.270**	**202.352**
(-) Depreciación Acumulada		(112.505)	(87.303)
Total...		**166.765**	**115.049**

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2018 se detalla a continuación:

Variaciones al Costo:	**2018**
Saldo al 31-Dic-2017 (inicial)	202.352
(+) Adiciones	83.900
(-) Bajas	(6.983)
Neto...	**279.270**

Variación de la Depreciación Acumulada (-):	**2018**
Saldo al 31-Dic-2017 (inicial)	(87.303)
(+) Gasto del año 2018	(29.085)
(-) Bajas	3.882
Neto...	**(112.505)**

(b) Corresponde a los locales comerciales No. 2 y No. 3 de Plaza Olimpo en uso actualmente de Ambiensa. La Empresa legalizará la propiedad de este inmueble en el futuro.

(13) Propiedades de Inversión

Corresponde a Inmueble adquirido el 27 de Octubre del 2017, ubicado en Petrillo, Cantón Nobol (área de 10,408,10 Mts2).

Diciembre 31,	**2018**	**2017**
Terrenos	343.425	343.425
Total...	**343.425**	**343.425**

(14) Cuentas y Doc. por Cobrar No Corrientes

Incluye préstamos a Empresas Relacionadas y terceros según el siguiente detalle:

Diciembre 31,		**2018**	**2017**
Relacionadas No Corriente	**(a)**	122.889	90.139
Préstamos a Terceros No Corriente	**(b)**	306.011	306.011
Neto...		**428.900**	**396.150**

(a) Corresponde a:

Relacionadas No Corriente		**2018**
Operating S.A.	**(a.1)**	122.545
Carvahart S.A.		344
Neto...		**122.889**

(a.1) Corresponde a la porción a largo plazo del convenio de préstamo (2015) entre Operating y Ambiensa.

(b) Incluye préstamos a Terceros sin fecha de pago, ni intereses determinados:

Préstamos a Terceros No Corriente	**2018**
Bezpa S.A.	275.872
Futucontrac S.A. (empresa en proceso de liquidación)	30.140
Neto...	**306.011**

(15) Inversiones En Acciones

Incluye:

Diciembre 31,	**Capital**	**V/Acción**		**%**	**Inversión**
Subsidiarias					
Servicios Tecnológicos Disrupt S.A.	800	$ 1,00	(a)	50%	400
Nilartud S.A.	800	$ 1,00		50%	400
Asociados					
Vicferrihot S.A. Vichot (V. Nominal)	1.000	$ 1,00		50%	500
Otros					
Vicferrihot S.A. Vichot (Aportes para Capitalización)			(b)		1.774.691
En Negocios Conjuntos			(c)		
Consorcio Mi Casa Nueva					30.000
Suman...					**1.805.991**
(-) Deterioro en Inversión en Vichot (2015)					(500)
Neto...					**1.805.491**

(a) Corresponde al valor nominal de las acciones. Al 31 de Diciembre del 2017, Disrup S.A. registra un Patrimonio Negativo de US$10 mil sin embargo, la empresa no ha considerado necesario registrar la pérdida patrimonial.

(b) Corresponde a US$1'774 mil de aportes para futuras capitalizaciones realizados en el 2016, y que no se han capitalizado a la fecha de elaboración de este informe.

(c) Incluye el Aporte por US$30 mil para la conformación del Consorcio Mi Casa Nueva realizado en Julio 2018.

(16) Activos Intangibles

Corresponde a Impuesto Diferidos y Licencias por Programa Nodum y Microsoft Office, que se amortizan al 20% anual.

Diciembre 31,	2018	2017
Activo Intangible		
Licencias	195.608	191.744
Subtotal	**195.608**	**191.744**
(-) Amortización Intangibles	(101.323)	(64.313)
Total...	**94.285**	**127.431**

(17) Activos por Impuestos Diferidos

La empresa registró Impuestos Diferidos en relación a la provisión de Jubilación Patronal y Desahucio que, para el año 2018, se considera como gasto no deducible para efectos de Impuesto a la Renta.

Diciembre 31,	2018	2017
Activo por Impuesto Diferido	21.124	-
Total...	**21.124**	**-**

(18) Obligaciones Financieras

Incluye saldos por pagar de préstamos bancarios, sobregiros, y Tarjetas de Crédito.

Diciembre 31,		2018	2017
Corriente			
Préstamos Bancarios			
Banco del Austro	(a)	7.520	6.714
Corporación Financiera Nacional BP	(b)	3.946.584	2.619.986
Banco del Pacifico	(c)	622.826	2.454.844
Banco del Pichincha	(d)	89.558	-
Intereses por pagar		19.073	99.068
Sobregiros Bancarios			
Banco del Pichincha		27.684	-
Tarjetas de Créditos			
Visa Titanium B. Pichincha		18.754	19.783
Bankard		1.182	4.832
No Corriente			
Préstamos Bancarios			
Banco del Austro	(a)	1.338	8.857
Corporación Financiera Nacional BP	(e)	1.400.000	4.013.933
Total		***6.134.517***	***9.228.018***

(a) Préstamo inicial de US$20 mil, para cubrir flujos de la Empresa a una tasa del 11,83% a 36 meses plazo, cuyo vencimiento es el 20 de Febrero del 2020.

(b) Corresponde al saldo del Préstamo con CFN otorgado en el año 2016, con vencimiento en Enero 2020. En el año 2018, se han realizado pagos anticipados sobre dicho préstamo

(c) Incluye préstamo pagadero en Agosto del 2020, sin embargo la Empresa ha anticipado los pagos del año 2019.

(d) Incluye préstamo con vencimiento al 27 de Marzo del 2019, garantizados con hipotecas de bienes inmuebles en construcción

(e) Incluye préstamo por US$1'4 millones otorgado el 23 de Agosto del 2018 a una tasa de interés del 7,5%, correspondiente al primer desembolso para el proyecto Ciudad Olimpo 4, y saldo del préstamo inicial de US$8 millones del proyecto Ciudad Olimpo 3. Ambos Préstamos están garantizado por Fideicomisos de Administración de Flujos.

(19) Cuentas y Documentos Por Pagar

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

Diciembre 31,		2018	2017
Proveedores y otros	(a)	698.081	561.348
Relacionadas	(b)	36.551	529.337
Notariales e Impuestos		-	10
Provisiones Técnicas	(c)	191.783	130.569
Anticipo de Clientes y Otros	(d)	2.007.803	4.143.818
Otras Cuentas por Pagar		29.446	93.391
Total...		**2.963.663**	**5.458.473**

(a) Los principales saldos pendientes de pago son:

Proveedores y otros	***2018***
Tareactioly S.A.	180.654
Saenz Ronquillo José	111.540
Gonzalez Vasquez Fausto	73.097
Varios	332.790
Total...	**698.081**

(b) Incluye

Relacionadas	***2018***
Construoccidente	7.281
Consorcio Mi Casa Nueva	28.442
Otros	827
Total...	**36.551**

(c) Corresponde a costos y gastos provisionados para cubrir garantías sobre villas entregadas, y avances de obras pendientes de facturación.

(d) En lo principal Corresponde a valores recibidos de clientes, por reserva y cuotas de entradas para compra de viviendas:.

Anticipos de Clientes y otros	**2018**
Altamar	147.213
Ciudad Olimpo	272.444
Plaza Olimpo	158.359
Clientes Liberados y desistidos	1.269.714
Otros	160.074
Total...	**2.007.803**

(20) Pasivos por Impuestos Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

Diciembre 31,		**2018**	**2017**
Con la Administración Tributaria	**(a)**	585.881	291.000
Total...		**585.881**	**291.000**

(a) Corresponde a impuestos retenidos a clientes por liquidarse en el siguiente mes y el Impuesto a la Renta causado del ejercicio.

Diciembre 31,		**2018**	**2017**
IVA Cobrado y Retenciones de IVA		58.875	24.416
Ret. en la Fte del Impto.a la Renta		48.655	15.627
Impuesto a la Renta Causado	**(a.1)**	341.704	76.233
Convenio de Pago de Ant. De Imp. Renta		136.648	174.724
Total...		**585.881**	**291.000**

(a.1) La liquidación del Impuesto a la Renta General Definitivo, se presentan en el cuadro siguiente:

		31/12/2018
Utilidad Bruta		424.392
(-) Participación a trabajadores		(63.659)
(-) Deducción Incremento Neto de Empleados		(285.474)
(+) Gastos No Deducibles	(a.1.1)	2.119.788
(+) Diferencias Temporarias por Jubilación y Desahucio	(a.1.2)	84.495
Utilidad Gravable		2.279.542
25% de Imp. a la Renta Causado	(a.1.3)	569.886
Anticipo Calculado el año anterior		231.166
Impuesto a la Renta Definitivo	**(a.1.4)**	**569.886**
(-) Retenciones en la fuente		(3.183)
(-) Anticipo Pagado		(224.999)
Impuesto a la Renta por PAGAR		**341.704**

(a.1.1) El 2 de Febrero del 2018, la Empresa con el SRI, acordaron reconocer como Costos No Deducibles del presente ejercicio, la cantidad de US$1'8 millones, en relación a las operaciones no justificadas de los años 2014 y 2015 previamente notificadas por la autoridad tributaria.

(a.1.2) Según disposición legal, se considera NO deducible para el calculo del Impuesto a la Renta, las provisiones por Jubilación Patronal y Desahucio que registren las empresas desde el ejercicio 2018.

(a.1.3) A partir del 2018 la tarifa de Impuesto a la Renta corresponde al 25% sobre la base imponible. No obstante la tarifa aumentará tres puntos porcentuales, cuando existan accionistas establecidos en paraisos fiscales.

(a.1.4) Según disposiciones legales, el IMP A LA RENTA GENERAL corresponde al mayor valor entre el ANTICIPO determinado el año anterior (2017) y el Impuesto Causado del año corriente (2018).

(21) Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

Diciembre 31,		**2018**	**2017**
Con el IESS	(a)	57.159	39.721
Por Beneficios de Ley a Empleados	(b)	359.133	163.683
Total...		**416.292**	**203.404**

(a) Incluye aportes, fondos de reserva, préstamos quirografarios e hipotecarios del mes de Diciembre 2018.

(b) Corresponde a:

Diciembre 31,	2018
Beneficios Sociales Acumulados	160.343
Participación Trabajadores en resultados	63.659
Nómina por Pagar	132.506
Obligaciones Laborales	2.626
Total...	**359.133**

(22) Cuentas y Dctos Por Pagar No Corrientes

Incluye Obligaciones de la compañía sin fecha determinada de pago.

Diciembre 31,		2018	2017
Relacionadas		-	816.149
Anticipos de Clientes	(a)	4.724.030	9.445.979
Total...		**4.724.030**	**10.262.128**

(a) Incluye:

Anticipos de Clientes	2018
Altamar	1.095.361
Ciudad Olimpo	1.655.050
Clientes Liberados y desistidos	1.956.419
Otros	17.200
Total...	**4.724.030**

(23) Obligaciones por Beneficios Definidos

Incluye las provisiones actuariales hasta el año 2018.

Diciembre 31,		2018	2017
Jubilación Patronal		199.138	195.248
Desahucio		95.855	94.963
Total...	(a)	**294.993**	**290.211**

(a) El movimiento de Obligaciones Patronales se detalla a continuación:

Movimiento	2018
Saldo a comienzo de año	290.211
(+) Gastos	96.282
(+/-) Pérdidas o Ganancias Actuariales registradas en ORI	(80.748)
(-) Pago a Empleados	(10.753)
Total...	**294.993**

(24) Capital Social Los accionistas son los siguientes:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total
1,85%	Ferretti Ugarte Stefano Giancarlo	US$ 1.00	25.000	25.000
1,85%	Ferretti Ugarte Victor	US$ 1.00	25.000	25.000
96,30%	Medcrosa S.A.	US$ 1.00	1.300.000	1.300.000
Total...				**1.350.000**

(25) Aportes para Futuras Capitalizaciones Corresponde a aportes para futuras capitalizaciones (US$2'2 millones) registradas por acreencias de Medcrosa originadas en la venta de terrenos del año 2016. En Febrero 2019, la Empresa realizó el aumento de Capital por US$1'7 millones.

(26) Reserva Legal ***Reserva Legal:*** La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(27) Ventas Netas Los ingresos se resumen de la siguiente forma:

Diciembre 31,		2018	2017
Venta de Inmuebles	(a)	20.770.594	21.545.316
Total...		**20.770.594**	**21.545.316**

(a) Incluye Ventas de Inmuebles de los Proyectos Altamar, Plaza y Ciudad Olimpo.

(28) Costo de Ventas

Los costos se resumen de la siguiente forma:

Diciembre 31,	2018	2017
Costo de Venta de Inmuebles	16.449.180	17.539.870
Materiales	-	1.283
Costos Otras Construcciones	44.117	-
Total...	**16.493.297**	**17.541.152**

(29) Gastos de Administración y Ventas

Son los siguientes:

Diciembre 31,		2018	2017
Gastos de Administración			
Gastos de Personal		2.585.186	2.174.608
Viáticos y Movilizaciones		103.333	159.334
Gastos de Gestión		13.336	9.136
Arriendos, Servicios Básicos y Seguros		297.740	310.091
Servicios y Mantenimientos	(a)	987.742	1.823.807
Depreciación y Amortización		29.059	57.449
Gastos de Ventas			
Gastos de Personal		69.632	17.787
Publicidad		232.250	144.263
Total...		**4.318.276**	**4.696.476**

(a) **Año 2018:** Incluye US$335 mil de Honorarios Profesionales y Asesoría Legal; US$236 mil de Mantenimientos.

(30) Otros Ingresos

Corresponde a:

Diciembre 31,		2018	2017
Servicios Varios	(a)	27.405	8.379
Otros Servicios y acuerdos transaccionales	(b)	492.725	424.812
Utilidad Bruta en Ventas PPE		-	10.977
Intereses Bancarios		-	4.840
Total...		**520.130**	**449.007**

(a) Incluye Servicios de Construcción y varios trámites para la entrega del inmueble.

(b) Incluye Servicios por Avalúos, preparación de minutas, acuerdos transaccionales por desestimientos de clientes entre otros.

(31) Gastos Financieros

Incluye, pago de Intereses principalmente:

Diciembre 31,	2018	2017
Intereses Bancarios, Comisiones y otros	54,760	123,661
Total...	**54,760**	**123,661**

(32) Partes Relacionadas

El detalle de los saldos con Empresas relacionadas es el siguiente:

Cuentas por Cobrar	2018
Operating	202,722
Nilartud S.A.	9,018
Consorcio Mi Casa Nueva	2,031
Vicferrihot S.A. Vichot	5,000
Ferretti Business S.A. Ferrebusiness	82,482
La Gran Vista Granvistasa S.A.	38,700
Disrupt S.A.	344
Total...	**340,297**

Cuentas por Pagar	2018
Construoccidente	7,281
Consorcio Mi Casa Nueva	28,442
Otros	827
Total...	**36,551**

(33) Activos y Pasivos Financieros

Comprende:

Activos Financieros	2018
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	17,175
Activos Financieros Temporales	207,577
Cuentas y Documentos por Cobrar	2,466,096
Total...	**2,690,849**

Pasivos Financieros	2018
Obligaciones Financieras Corrientes	6,134,517
Cuentas y Documentos por Pagar	7,687,693
Total...	**13,822,209**

(34) Contingente La empresa no mantiene contingentes que puedan afectar significativamente los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2018.

(35) Eventos Subsecuentes A la fecha de elaboración de este informe (30 de Abril-2019), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de AMBIENSA S.A.