



*Estados Financieros
al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
con Informe del Auditor Independiente.*

AMBIENSA S.A.

*Estados Financieros
al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente _____	1
<u>Estados Financieros Auditados:</u>	
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

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

NIA: Normas Internacionales de Auditoría

UAFE: Unidad de Análisis Financiero y Económico

IESS: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

SRI: Servicio de Rentas Internas

LRTI: Ley de Régimen Tributario Interno

RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno

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 2019 y 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y 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 2019 y 2018, 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.

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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados como negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Empresa o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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, debido a fraude o error 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.
- * Comunicué 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.
- * Proporcioné a los responsables de la Administración de la Empresa, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.


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

Guayaquil, 23 de abril del 2020.



AMBIENSA S.A.

Estado de Situación Financiera

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(7)	286.601	17.175
Activos Financieros Temporales	(8)	600.000	207.577
Cuentas y Documentos por Cobrar	(9)	2.958.378	2.466.096
Inventarios de Obras en Construcción	(10)	17.093.541	11.842.063
Activos por Impuestos Corrientes	(11)	27.663	-
Total Activos Corrientes		20.966.183	14.532.911
<u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(12)	237.249	166.765
Propiedades de Inversión	(13)	343.425	343.425
Cuentas y Doc. Por Cobrar	(14)	357.350	428.900
Inversiones en Acciones	(15)	30.800	1.805.491
Activos Intangibles	(16)	61.646	94.285
Activos por Impuestos Diferidos	(17)	40.840	21.124
Total Activos No Corrientes		1.071.310	2.859.990
Total Activos		22.037.494	17.392.901

ING BRESTON RAMIREZ VANEGAS
GERENTE GENERAL

C.P.A MARIA SANTANA DONOSO
CONTADOR

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 2019 y 2018
 (Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Pasivo</u>			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Obligaciones Financieras Corrientes	(18)	2.523.327	4.733.179
Cuentas y Documentos por Pagar	(19)	2.739.579	2.963.663
Pasivos por Impuestos Corrientes	(20)	278.951	585.881
Otras Obligaciones Corrientes	(21)	272.430	416.292
Total Pasivos Corrientes		5.814.287	8.699.016
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Obligaciones Financieras No Corrientes	(18)	5.650.444	1.401.338
Cuentas y Documentos por Pagar	(22)	3.721.856	4.724.030
Obligaciones por Beneficios Definidos	(23)	325.140	294.993
Total Pasivos No Corrientes		9.697.440	6.420.360
Total Pasivos		15.511.727	15.119.376
<u>Patrimonio</u>			
Capital Social	(24)	6.936.000	1.350.000
Aportes para futuras Capitalizaciones	(25)	-	2.254.476
Reserva Legal	(26)	68.384	68.384
Otros Resultados Integrales		90.050	32.366
Resultados Acumulados		(907.851)	(1.243.672)
Resultado Neto del Ejercicio		339.183	(188.028)
Total Patrimonio		6.525.766	2.273.525
Total Pasivos y Patrimonio		22.037.494	17.392.901


 ING BRESTON RAMIREZ VANEGAS
 GERENTE GENERAL


 C.P.A MARIA SANTANA DONOSO
 CONTADOR

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 2019 y 2018**(Expresado en U.S. Dólares)**

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Ventas y Costos</u>	<u>Notas</u>		
Ventas netas	(27)	9.066.989	20.770.594
(-) Costos de Ventas	(28)	(4.836.524)	(16.493.297)
Utilidad Bruta		4.230.464	4.277.297
<u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración y Ventas	(29)	(4.181.111)	(4.318.276)
Total Gastos de Operación		(4.181.111)	(4.318.276)
Otros Ingresos	(30)	650.599	520.130
Gastos Financieros	(31)	(132.806)	(54.760)
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		567.146	424.392
(-) 15% Participación Trabajadores		(85.072)	(63.659)
(-) Impuesto a la Renta Corriente y Diferido		(142.891)	(548.762)
Resultado Neto del Ejercicio		339.183	(188.028)
<u>Otros Resultados Integrales</u>			
Ganancias / (Pérdidas), Actuariales del año Reconocidas en ORI		57.685	80.748
Total Resultado Integral del año		396.867	(107.281)


ING BRESTON RAMIREZ VANEGAS
GERENTE GENERAL
C.P.A MARIA SANTANA DONOSO
CONTADORLas 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 2019 y 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Capital Social</u>			
	(24)		
Saldo Inicial		1.350.000	1.350.000
(+) Aumento de Capital 2019		5.586.000	-
Saldo Final		6.936.000	1.350.000
<u>Aportes para futuras Capitalizaciones</u>			
	(25)		
Saldo Inicial		2.254.476	610.000
(+) Aportes para Aumento de Capital		-	1.644.476
(-) Capitalización de Aportes 2019		(1.786.000)	-
(-) Reclasificación por Compensación de Pérdidas Acumuladas		(468.476)	-
Saldo Final		-	2.254.476
<u>Reserva Legal</u>			
	(26)		
Saldo Inicial		68.384	68.384
Saldo Final		68.384	68.384
<u>Otros Resultados Integrales</u>			
Saldo Inicial		32.366	(48.382)
Ganacias, Pérdidas Actuariales		57.685	80.748
Saldo Final		90.050	32.366
<u>Resultados Acumulados</u>			
Saldo Inicial		(623.367)	96.668
Utilidad Neta 2018-2017		(188.028)	(676.859)
Ajuste por Sustitutiva de Impuesto a la Renta del año 2013		-	(62.127)
(+) Compensación de Pérdidas Acumuladas		468.476	-
(+/-) Ajustes		55.374	18.951
Subtotal		(287.546)	(623.367)
Adopción por primera vez de las NIIF		(620.305)	(620.305)
Saldo Final		(907.851)	(1.243.672)
<u>Resultado Neto del Ejercicio</u>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		567.146	424.392
(-) Participación Trabajadores		(85.072)	(63.659)
(-) Impuesto a la Renta Corriente y Diferido		(142.891)	(548.762)
Saldo Final		339.183	(188.028)
Patrimonio Neto de los Accionistas		6.525.766	2.273.525



ING BRESTON RAMIREZ VANEGAS
GERENTE GENERAL



C.P.A MARIA SANTANA DONOSO
CONTADOR

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 2019 y 2018****(Expresado en U. S. Dólares)**

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de la venta de inmuebles y servicios	8.313.893	14.510.855
Otros Cobros por actividades de Operación	21	3.721
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.732.639)	(2.135.096)
Pagos a empleados	(2.217.177)	(2.316.438)
Otros pagos por actividades de Operación	(292.671)	(492.775)
Intereses Pagados	(75.903)	(1.556)
Intereses Recibidos	-	3.027
Impuesto a las ganancias pagados	(226.972)	(110.850)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(4.594.236)	(6.040.068)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	(825.685)	3.420.819
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	(128.331)	(12.693)
Compra de Activos Intangibles	(7.209)	(3.864)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(592.423)	(109.283)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	(727.963)	(125.840)
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u>		
Pago de préstamos	(174.533)	(3.036.509)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	1.997.606	(266.673)
Efectivo neto procedente (utilizado) de acti. de Financiamiento	1.823.074	(3.303.182)
 Incremento (Disminución) neta en Efvo. y equivalentes de efectivo	 269.426	 (8.204)
 <u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	17.175	25.379
 Efectivo y equivalente de efectivo al Final del Período	 286.601	 17.175


ING BRESTON RAMIREZ VANEGAS
GERENTE GENERAL


C.P.A MARIA SANTANA DONOSO
CONTADOR

*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 2019 y 2018**

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Ganancia (Pérdida) antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	567.146	424.392
<u>Ajuste por partidas distintas al efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	81.834	66.069
Ajustes por otros conceptos.	(9.253)	30.559
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores	(247.679)	(633.544)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
<i>Incremento / (Disminución) en:</i>		
Cuentas por Cobrar	(44.309)	(190.311)
Otras Cuentas por Cobrar	1.431.579	(351.050)
Anticipos proveedores	234.264	(735.572)
Inventarios	(1.528.644)	10.530.805
Otros Activos	(190.270)	3.227
Cuentas por pagar comerciales	(197.379)	58.078
Otras Cuentas por pagar	243.538	470.940
Beneficios a empleados	(196.167)	244.492
Anticipos de Clientes	(970.346)	(6.497.264)
<i>Flujo de efectivo neto en actividades de operación</i>	<u>(825.685)</u>	<u>3.420.819</u>


ING BRESTON RAMIREZ VANEGAS
GERENTE GENERAL


C.P.A MARIA SANTANA DONOSO
CONTADOR

Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.

- (1) Descripción del Negocio y la empresa** AmbienSA S.A. es una Empresa ecuatoriana constituida el año 2.005, con un capital inicial de US\$800. En la actualidad, tras varios aumentos de capital, la Empresa registra un capital de US\$6'936.000, dividido en seis millones novecientas treinta y seis 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 2019** En el 2019, la Empresa tuvo una disminución de sus ingresos en el 56% (US\$11 millones menos que el 2018), sin embargo los Resultados Brutos fueron positivos en US\$567 mil, principalmente por una disminución de los costos y gastos con relación al año anterior.

La Empresa realizó dos aumentos de Capital, mediante el aporte de sus accionistas de años anteriores y la transferencia de un inmueble donde se desarrolla el proyecto Inmobiliario Bellavita.

AmbienSA S.A. realizó un convenio con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, para la implementación del plan Habitacional Municipal "Mi Casa, Mi Futuro", para promover, promocionar y desarrollar proyectos de vivienda de interés social en terrenos ubicados en el sector de Chongón.

Con dicho antecedente, la Empresa empezó la urbanización y promoción de dos proyectos inmobiliarios Bellavita y Bosqueto. El primer proyecto contará con dos etapas de 800 viviendas, en tanto Bosqueto contará con una etapa de 200 viviendas.

- (3) Bases de Presentación de Estados Financieros**

(a) Declaración de Cumplimiento

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).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Empresa y según exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Uso de Estimaciones y Juicios

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.

(c) Moneda Funcional

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

(d) Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

**(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 2019 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 2019, 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 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 aquellas 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.", "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.

(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\$6 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 2019) 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

(j) **Reconocimiento de Ingresos.**

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 2019 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (pagan el 22%). La misma LRTI establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2018) y se pagan en cuotas iguales en los meses de Julio a Noviembre del ejercicio corriente (2019). En el caso de la Empresa, el Anticipo Pagado (2019), se considerará como Crédito Tributario en su liquidación anual de Impuesto a la Renta.- La Empresa generó provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

(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 2020.

(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 2019 y la empresa disminuyó sus ingresos en el 56%. Sin embargo, la Empresa logró mantener 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 de Inmuebles (a la baja en el 2019) y las facilidades crediticias obtenidas para las viviendas de interés social (segmento más activo del mercado inmobiliario el 2019).

- (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 2019, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los Estados Financieros:

NIIF	Título	Aplicar a partir de:
NIIF 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
NIIF 3	Combinación de negocios	Enero 1, 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2019
NIC 12	Impuesto sobre la Renta	Enero 1, 2019
NIC 23	Costos por préstamos	Enero 1, 2019
NIC 28	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios con	Enero 1, 2019

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(7) Efectivo y equivalente de Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Caja	(a)	6.491	2.175
Bancos	(b)	280.110	15.000
Total...		<u>286.601</u>	<u>17.175</u>

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

(b) **Año 2019:** Corresponde a saldos en Bancos Locales por US\$271 mil y Bancos del exterior por US\$9 mil

(8) Activos Financieros Temporales

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Pichincha	(a)	-	207.577
Banco del Pacifico	(b)	600.000	-
Total...		<u>600.000</u>	<u>207.577</u>

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

(b) Certificado de Depósito, por US\$600 mil, con vencimiento en Enero del 2020, al 6,25% de interés anual.

(9) Cuentas y Documentos por Cobrar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Clientes	(a)	269.966	225.657
Relacionadas	(b)	1.124.571	217.408
Empleados	(c)	58.516	107.469
Préstamos a Terceros	(d)	405.705	201.841
Otras Cuentas por Cobrar	(e)	1.099.620	1.713.722
Total...		<u>2.958.378</u>	<u>2.466.096</u>

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

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

<u>Clientes</u>			<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Año 2015	(a.1)	17%	46.037	46.574
Año 2016		0%	14	24
Año 2017		3%	6.837	6.975
Año 2018	(a.2)	32%	85.263	172.083
Año 2019		49%	131.816	-
Total...			269.966	225.657

(a.1) Corresponde a alcúotas por administración de la Etapa 1 de Ciudad Olimpo pendientes de pago por los adquirentes 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) **Año 2018:** Incluye principalmente servicios de construcción pendientes de cobro a clientes y reembolsos por cobrar al Consorcio MI CASA NUEVA (Relacionada).

(b) Corresponde a:

<u>Relacionadas</u>			<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 4	(b.1)-(b.2)	39%	444.082	-
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 3	(b.1)-(b.3)	19%	217.527	-
Impormavi Ecuador S.A.	(b.4)	14%	162.415	-
Operating S.A.	(b.5)	11%	122.359	80.177
Ferretti Business S.A. Ferrebusiness		8%	89.706	82.482
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 2	(b.1)-(b.6)	6%	62.484	-
Nilartud S.A.		1%	12.778	9.018
La Gran Vista Granvistasa S.A.		0%	5.500	38.700
Medcrosa S.A.		0%	4.720	-
Construoccidente S.A.		0%	3.000	-
Consortio Mi Casa Nueva		0%	-	2.031
Vicferrihot S.A. Vichot		0%	-	5.000
Total...			1.124.571	217.408

(b.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. En el año 2019, los saldos fueron reclasificados a Relacionados.

(b.2) Fideicomiso Constituido el 26 de Julio del 2018, para la construcción de 118 unidades habitacionales con Financiación de la CFN (US\$4 millones).

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

- (b.3) Fideicomiso constituido el 19 de Abril del 2016, para garantizar obligaciones con la Corporación Financiera Nacional BP (US\$8 millones).
- (b.4) Corresponde préstamos a su relacionada (Impormavi S.A.) , sin plazo determinado e intereses establecidos.
- (b.5) Incluye porción corriente (Capital: US\$118 mil e Intereses: US\$4 mil) del préstamo a 4 años plazo, con una tasa de interés del 4%, según convenio realizado en Diciembre 2015 y adendum modificatorio del año 2019
- (b.6) Fideicomiso constituido en Abril del 2015, para garantizar obligaciones con el Banco del Pacífico (US\$7 millones).
- (c) Incluye préstamos, descuentos y anticipos de comisiones a empleados.

(d) Los préstamos a terceros son:

<u>Préstamos a Terceros</u>		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Alpha Factoring del Ecuador	(d.1)	200.000	-
Construsome S.A.		67.459	63.500
JIK S.A.		60.000	60.000
Construzonp S.A.		30.563	30.563
Sudamericana de Aguas Oriolsa S.A.		6.446	6.446
Otros		41.236	41.331
	Total...	405.705	201.841

(d.1) Incluye dos contratos por préstamos, a una tasa de Intérés del 1,42% mensual. Al cierre del año 2019, los contratos se encuentran vencidos.

(e) Las Otras cuentas por cobrar corresponden a:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Otras Cuentas por Cobrar A Fideicomisos	(e.1)	-	444.342
Anticipos a Proveedores	(e.2)	1.080.689	1.250.939
Anticipo Gastos de Viaje		-	21
Depósitos en Garantía		18.932	18.420
	Total...	1.099.620	1.713.722

(e.1) Corresponde a Remanentes de Caja de los Fideicomisos de Administración de Flujos. En el año 2019, fueron reclasificados a saldos con Relacionadas.

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 4		-	266.539
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 3		-	113.860
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 2		-	63.943
	Total...	-	444.342

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(e.2) Incluye lo siguiente:

<u>Anticipos a Proveedores</u>		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Saenz Ronquillo José	18%	199.154	125.076
Tareactioly S.A.	11%	121.044	60.230
Oriagua S.A.	9%	102.600	83.000
Holzcorp S.A.	2%	26.566	13.566
Vera Lindao Jacinto	2%	19.098	47.806
Gonzalez Vasquez Fausto	1%	15.547	32.038
Ilustre Municipalidad de Santa Elena	1%	12.886	12.886
Tablelec S.A.	0%	-	157.801
Otros	54%	583.794	718.536
Total...		1.080.689	1.250.939

(10) Inventarios de Obras en Proceso

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

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Inventario de Materiales		-	118
Inventario de Obras en Proceso	(a)	17.093.541	11.841.944
Total...		17.093.541	11.842.063

(a) El inventario por Proyectos es el siguiente:

<u>Obras en Proceso según Proyectos:</u>			<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Altamar II	(a.1)	5%	811.398	2.319.984
Ciudad Olimpo	(a.2)	70%	11.971.620	9.380.782
Plaza Olimpo	(a.3)	0%	43.480	141.178
Bella Vita	(a.4)	24%	4.108.739	-
Boschetto	(a.4)	1%	158.304	-
Total...			17.093.541	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.

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(a.4) Incluye los costos de Urbanización, terrenos de los nuevos Proyectos ubicados en el Km. 23 de la vía a la costa

(11) Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde al Crédito Tributario de Impuesto a la Renta año 2019:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Crédito Tributario Imp. Renta	27.663	-
Total...	27.663	-

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

Está compuesto por:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Terrenos	15.371	15.371
Edificaciones	55.837	55.837
Muebles y Enseres	79.913	79.913
Maquinarias y Equipos	16.577	15.676
Equipos de Computo	53.737	42.891
Vehículos	183.582	69.582
Subtotal...	405.017	279.270
(-) Depreciación Acumulada	(167.768)	(112.505)
Total...	237.249	166.765

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2019 y 2018 se detalla a continuación:

<u>Variaciones al Costo:</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Saldo al 31-Dic-2018-2017 (inicial)	279.270	202.352
(+) Adiciones	128.331	83.900
(-) Ventas	(2.585)	(6.983)
Neto...	405.016	279.270

<u>Variación de la Depreciación Acumulada (-):</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Saldo al 31-Dic-2018-2017 (inicial)	(112.505)	(87.303)
(+) Gasto del año	(56.469)	(29.085)
(-) Ventas	1.206	3.882
Neto...	(167.768)	(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.

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(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).

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Terrenos	343.425	343.425
Total...	<u>343.425</u>	<u>343.425</u>

(14) Cuentas y Doc. Por Cobrar No Corrientes

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

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Relacionadas No Corriente	(a)	61.519	122.889
Préstamos a Terceros No Corriente	(b)	295.831	306.011
Neto...		<u>357.350</u>	<u>428.900</u>

(a) Corresponde a:

Relacionadas No Corriente

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Operating S.A.	(a.1)	61.175	122.545
Carvahart S.A.		344	344
Neto...		<u>61.519</u>	<u>122.889</u>

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

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

Préstamos a Terceros No Corriente

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Bezpa S.A.		275.872	275.872
Futucontrac S.A. (empresa en proceso de liquidación)		19.960	30.140
Neto...		<u>295.831</u>	<u>306.011</u>

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(15) Inversiones en Acciones

Incluye:

	<u>Capital</u>	<u>V/Acción</u>		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Subsidiarias</u>					
Servicios Tecnológicos Disrupt S.A.	800	\$ 1,00	(a)	400	400
Nilartud S.A.	800	\$ 1,00		400	400
<u>Asociados</u>					
Vicferrihot S.A. Vichot (V. Nominal)	1.000	\$ 1,00		500	500
<u>Otros</u>					
Vicferrihot S.A. Vichot (Aportes para Capitalización)			(b)	-	1.774.691
<u>En Negocios Conjuntos</u>					
Consortio Mi Casa Nueva			(c)	30.000	30.000
			Suman...	31.300	1.805.991
(-) Deterioro en Inversión en Vichot (2015)				(500)	(500)
			Neto...	30.800	1.805.491

(a) Corresponde al valor nominal de las acciones. Al 31 de Diciembre del 2018, Disrup S.A. registra un Patrimonio Negativo de US\$9 mil, sin embargo, la empresa no ha considerado necesario registrar la pérdida patrimonial.

(b) **Año 2018:** Corresponde a US\$1'774 mil de aportes para futuras capitalizaciones realizados en el 2016.

Año 2019: La Asociada, procedió a la devolución de los aportes no capitalizados.

(c) Incluye el Aporte por US\$30 mil para la conformación del Consortio 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.

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Licencias	202.817	195.608
	Subtotal...	202.817
(-) Amortización Intangibles	(141.171)	(101.323)
	Total...	61.646

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(17) Activos por Impuestos Diferidos

La empresa registró Impuestos Diferidos en relación a la provisión de Jubilación Patronal y Desahucio que, para el año 2019 y 2018, se considera como gasto no deducible para efectos de Impuesto a la Renta.

	31-dic-19	31-dic-18
Activo por Impuesto Diferido	40.840	21.124
Total...	40.840	21.124

(18) Obligaciones Financieras

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

	31-dic-19	31-dic-18
<u>Corriente</u>		
<u>Préstamos Bancarios</u>		
Banco del Austro (a)	1.338	7.520
Corporación Financiera Nacional BP (b)	1.708.272	3.946.584
Banco del Pacífico (c)	750.288	622.826
Banco del Pichincha (d)	-	89.558
Banco Guayaquil	4.849	-
Intereses por pagar	52.166	19.073
<u>Sobregiros Bancarios</u>		
Banco del Pichincha	-	27.684
<u>Tarjetas de Créditos</u>		
Visa Titanium B. Pichincha	3.316	18.754
Bankard	3.098	1.182
<u>No Corriente</u>		
<u>Préstamos Bancarios</u>		
Banco del Austro (a)	-	1.338
Corporación Financiera Nacional BP (b)	4.423.639	1.400.000
Banco del Pacífico (c)	1.226.805	-
Total...	8.173.772	6.134.517

(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) Incluye tres préstamos con la Corporación Financiera Nacional, garantizados por Fideicomisos de Administración de Flujos:

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

<u>Tasa</u>	<u>No. Operación</u>		<u>F./Concesión</u>	<u>F./Vcto.</u>	<u>Monto Solicitado</u>	<u>Saldo al 31-12-2019</u>
8,30%	20582090	(b.1)	23/8/2018	3/2/2022	4.000.000	3.998.418
6,29%	174795 (Novación)	(b.2)	13/8/2019	19/1/2024	2.386.577	1.933.493
7,69%	20586979	(b.3)	30/9/2019	10/9/2022	900.000	200.000
						6.131.911

(b.1) Respalda el crédito, el proyecto Ciudad Olimpo 4.

(b.2) Corresponde a la Novación del año 2019 del préstamo para financiar el Proyecto Inmobiliaria Ciudad Olimpo 3.

(b.1) Corresponde al primer desembolso por US\$200 mil, de un préstamo aprobado por US\$900 mil para la construcción de 24 villas en la Mz 2573 de Ciudad Olimpo 3.

(c) Incluye los siguientes préstamos del Banco del Pacífico:

<u>Tasa</u>	<u>No. Operación</u>		<u>F./Concesión</u>	<u>F./Vcto.</u>	<u>Monto Solicitado</u>	<u>Saldo al 31-12-2019</u>
9,02%	40160128	(c.1)	29/8/2018	18/8/2020	1.298.587	177.093
8,95%	40180324	(c.2)	8/3/2019	20/2/2022	500.000	500.000
8,95%	40188229	(c.2)	21/5/2019	5/5/2022	800.000	800.000
8,95%	40184033	(c.2)	12/4/2019	27/3/2022	500.000	500.000
						1.977.093

(c.1) Respalda el proyecto Ciudad Olimpo 2.

(c.2) Corresponde a los préstamos para el desarrollo del Proyecto Bellavita, etapa 1. Los préstamos están garantizados con un Inmueble de la empresa Construsome S.A.

(d) Año 2018: Incluye préstamo con vencimiento al 27 de Marzo del 2019, garantizados con hipotecas de bienes inmuebles en construcción

(19) Cuentas y Documentos por Pagar

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

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Proveedores y otros	(a)	268.178	698.081
Relacionadas	(b)	3.065	36.551
Notariales e Impuestos		672	-
Provisiones Técnicas	(c)	114.457	191.783
Anticipo de Clientes y Otros	(d)	2.348.935	2.007.803
Otras Cuentas por Pagar		4.273	29.446
Total...		2.739.579	2.963.663

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) Los principales saldos pendientes de pago son:

<u>Proveedores y otros</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Tareactioly S.A.	187.902	180.654
Saenz Ronquillo José	-	111.540
Gonzalez Vasquez Fausto	8.327	73.097
Varios	71.949	332.790
Total...	<u>268.178</u>	<u>698.081</u>

(b) Incluye

<u>Relacionadas</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Construoccidente	-	7.281
Consorcio Mi Casa Nueva	1.967	28.442
Otros- Accionistas	1.097	827
Total...	<u>3.065</u>	<u>36.551</u>

(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:.

<u>Anticipos de Clientes y otros según proyectos</u>		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Altamar	7%	174.881	147.213
Ciudad Olimpo	77%	1.814.117	272.444
Plaza Olimpo	3%	72.122	158.359
Clientes Liberados y desistidos	5%	111.429	1.269.714
Depósitos no Identificados y otros	8%	176.386	160.074
Total...		<u>2.348.935</u>	<u>2.007.803</u>

(20) Pasivos por Impuestos Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Con la Administración Tributaria	(a) 278.951	585.881
Total...	<u>278.951</u>	<u>585.881</u>

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

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

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
IVA Cobrado y Retenciones de IVA	38.748	58.875
Ret. en la Fte del Impto.a la Renta	21.945	48.655
Impuesto a la Renta Causado	(a.1) 114.732	341.704
Convenio de Pago de Ant. De Imp. Renta	103.527	136.648
Total...	<u>278.951</u>	<u>585.881</u>

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

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Utilidad Bruta	567.146	424.392
(-) Participación a trabajadores	(85.072)	(63.659)
(-) Dedución Incremento Neto de Empleados	(354.300)	(285.474)
(+) Gastos No Deducibles	(a.1.1) 432.838	2.119.788
(+) Diferencias Temporarias por Jubilación y Desahucio	(a.1.2) 89.816	84.495
Utilidad Gravable	<u>650.429</u>	<u>2.279.542</u>
25% de Imp. a la Renta Causado	(a.1.3) 162.607	569.886
Anticipo Calculado el año anterior	-	231.166
Impuesto a la Renta Definitivo	(a.1.4) <u>162.607</u>	<u>569.886</u>
(-) Retenciones en la fuente	(6.677)	(3.183)
(-) Anticipo Pagado	(a.1.4) (183.593)	(224.999)
Impuesto a la Renta por PAGAR o Crédito Tributario	<u>(27.663)</u>	<u>341.704</u>

(a.1.1) **Año 2018:** El 2 de Febrero del 2018, la Empresa y 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 paraísos fiscales.

(a.1.4) **Año 2018:** 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).

Año 2019: El Anticipo, constituye crédito tributario para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso.

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(21) Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Con el IESS	(a) 39.941	57.159
Por Beneficios de Ley a Empleados	(b) 232.488	359.133
Total...	<u>272.430</u>	<u>416.292</u>

(a) Incluye aportes, fondos de reserva, préstamos quirografarios e hipotecarios del mes de Diciembre 2019.

(b) Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Beneficios Sociales Acumulados	145.804	160.343
Participación Trabajadores en resultados	85.072	63.659
Nómina por Pagar	249	132.506
Obligaciones Laborales	1.363	2.626
Total...	<u>232.488</u>	<u>359.133</u>

(22) Cuentas y Dctos Por Pagar No Corrientes

Corresponde valores abonados por los clientes para la adquisición de viviendas:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Anticipos de Clientes	(a) 3.721.856	4.724.030
Total...	<u>3.721.856</u>	<u>4.724.030</u>

(a) Incluye:

<u>Anticipos de Clientes por Proyecto:</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Altamar	310.321	1.095.361
Ciudad Olimpo	2.018.869	1.655.050
Bella Vita	803.511	-
Boschetto	278.327	-
Clientes Liberados y desistidos	295.128	1.956.419
Otros	15.700	17.200
Total...	<u>3.721.856</u>	<u>4.724.030</u>

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(23) Obligaciones por Beneficios Definidos

Incluye las provisiones actuariales hasta el año 2019.

	31-dic-19	31-dic-18
Jubilación Patronal	212.448	199.138
Desahucio	112.692	95.855
Total...	325.140	294.993

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

Movimiento	31-dic-19	31-dic-18
Saldo a comienzo de año	294.993	290.211
(+) Gastos	104.666	96.282
(+/-) Pérdidas o Ganancias Actuariales registradas en ORI	(57.685)	(80.748)
(-) Pago a Empleados	(16.834)	(10.753)
Total...	325.140	294.993

(24) Capital Social

Medcrosa S.A. capitalizó sus pasivos en AMBIENSA S.A. por US\$1,7 millones (con recursos acreditados en el año 2018) según Escritura Pública del 20 de Marzo de 2019. El 12 de Diciembre del 2019, realizó un segundo aporte al capital de AmbienSA por US\$3'8 millones, entregando un inmueble ubicado en el Km. 23 de la Vía a la Costa, donde se desarrolla el proyecto Inmobiliario Bella Vita, como pago de sus nuevas acciones. Los accionistas se detallan a continuación:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total
0,36%	Ferretti Ugarte Stefano Giancarlo	US\$ 1.00	25.000	25.000
0,36%	Ferretti Ugarte Victor	US\$ 1.00	25.000	25.000
99,28%	Medcrosa S.A.	US\$ 1.00	6.886.000	6.886.000
	Total...		6.936.000	

(25) Aportes para Futuras Capitalizaciones

En Marzo 2019, la Empresa capitalizó aportes por US\$1'786 mil. En Diciembre del 2019, se ajustó el saldo de los aportes para futuras capitalizaciones para la compensación de Pérdidas Acumuladas por US\$468 mil, según Acta de Junta General de Accionistas.

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(26) 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:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Venta de Inmuebles	(a) 9.066.989	20.770.594
Total...	9.066.989	20.770.594

(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:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Costo de Venta de Inmuebles	4.805.284	16.449.180
Costos Otras Construcciones	31.241	44.117
Total...	4.836.524	16.493.297

(29) Gastos de Administración y Ventas

Son los siguientes:

<u>Gastos de Administración</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Gastos de Personal	1.706.752	2.585.186
Viáticos y Movilizaciones	221.603	103.333
Gastos de Gestión	1.573	13.336
Arriendos, Servicios Básicos y Seguros	318.878	297.740
Servicios y Mantenimientos	(a) 1.015.679	944.753
Depreciación y Amortización	81.834	72.047
<u>Gastos de Ventas</u>		
Gastos de Personal	477.663	69.632
Publicidad	(b) 357.128	232.250
Total...	4.181.111	4.318.276

(a) **Año 2019:** Incluye US\$357 mil de Honorarios Profesionales y Asesoría Legal; US\$188 mil de Mantenimientos.

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(b) **Año 2019:** Incluye Stand, Casas Abiertas, promoción en páginas web de los Proyectos Inmobiliarios, principalmente Bellavita y Bosqueto.

(30) Otros Ingresos

Corresponde a:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Servicios Varios	(a)	19.877	27.405
Varios Servicios, acuerdos transaccionales y otros	(b)	595.858	492.725
Intereses Bancarios		34.864	-
Total...		<u>650.599</u>	<u>520.130</u>

(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:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Intereses Bancarios, Comisiones y otros		132.806	54.760
Total...		<u>132.806</u>	<u>54.760</u>

(32) Partes Relacionadas

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

<u>Cuentas por Cobrar</u>		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Operating		183.534	202.722
Nilartud S.A.		12.850	9.018
Consortio Mi Casa Nueva		-	2.031
Vicferrihot S.A. Vichot		-	5.000
Ferretti Business S.A. Ferrebusiness		96.451	82.482
La Gran Vista Granvistasa S.A.		5.546	38.700
Disrupt S.A.		344	344
Medcrossa S.A.		4.720	-
Construoccidente S.A.		3.000	-
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 4		444.082	-
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 3		217.527	-
FAF Ciudad Olimpo, Etapa 2		62.484	-
Impormavi Ecuador S.A.		162.415	-
Total...		<u>1.192.954</u>	<u>340.297</u>

AMBIENSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

<u>Cuentas por Pagar</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Construoccidente	-	7.281
Consortio Mi Casa Nueva	1.967	28.442
Otros	65	827
Total...	<u>2.032</u>	<u>36.551</u>

(33) Activos y Pasivos Financieros

Comprende:

<u>Activos Financieros</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	286.601	17.175
Activos Financieros Temporales	600.000	207.577
Cuentas y Documentos por Cobrar	2.958.378	2.466.096
Total...	<u>3.844.979</u>	<u>2.690.849</u>

<u>Pasivos Financieros</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Obligaciones Financieras Corrientes	8.173.772	6.134.517
Cuentas y Documentos por Pagar	6.461.435	7.687.693
Total...	<u>14.635.206</u>	<u>13.822.209</u>

(34) Contingente

La empresa no mantiene contingentes que puedan afectar significativamente los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2019.

(35) Eventos Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe (23 de Abril-2020), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de AMBIENSA S.A.