



AMBIENSA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

El presente documento consta de:

Estado de Situación Financiera – Comparativo

Estado de Resultados – Comparativo

Estado de Cambio en el Patrimonio – Comparativo

Estado de Flujo de Efectivo – Comparativo

Notas Explicativas a los Estados Financieros

AMBIENSA S. A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	286,601	17,175
Inversiones temporales	7	600,000	207,577
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	2,958,378	2,466,097
Inventarios	9	17,093,541	11,842,063
Activos por impuestos corrientes	17	27,663	0
Total activos corrientes		<u>20,966,183</u>	<u>14,532,911</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	10	237,249	166,765
Propiedades de inversión	11	343,425	343,425
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	12	357,350	428,900
Inversiones en acciones	13	30,800	1,805,491
Activos intangibles	14	61,646	94,285
Activos por impuestos diferidos	17	40,840	21,124
Total activos no corrientes		<u>1,071,310</u>	<u>2,859,990</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>22,037,494</u>	<u>17,392,901</u>



Ing. Breston Ramírez V.
Gerente General



CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S. A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones Financieras	15	2,523,327	4,733,179
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	2,739,579	2,963,663
Pasivos por impuestos corrientes	17	278,951	585,881
Obligaciones acumuladas	18	272,430	416,292
Total pasivos corrientes		<u>5,814,287</u>	<u>8,699,015</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones Financieras	15	5,650,444	1,401,338
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	19	3,721,856	4,724,030
Obligación por beneficios definidos	20	325,140	294,993
Total pasivos no corrientes		<u>9,697,440</u>	<u>6,420,360</u>
Total pasivos		<u>15,511,727</u>	<u>15,119,376</u>
PATRIMONIO:			
	21		
Capital social		6,936,000	1,350,000
Aportes para aumento de capital		0	2,254,476
Reserva legal		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		<u>6,525,767</u>	<u>2,273,526</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>22,037,494</u>	<u>17,392,901</u>



Ing. Breston Ramírez V.
Gerente General



CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S. A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS			
Ventas de villas	22	9,066,989	20,770,594
(-)Costo de Venta	23	<u>(4,836,524)</u>	<u>(16,493,297)</u>
UTILIDAD BRUTA		<u>4,230,464</u>	<u>4,277,297</u>
GASTOS OPERATIVOS			
Gastos Administrativos:	24		
Gastos del 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		(1,015,679)	(950,731)
Depreciación y Amortización		(81,834)	(66,069)
Gastos de Ventas:	24		
Gastos del Personal		(477,663)	(48,622)
Publicidad		<u>(357,128)</u>	<u>(253,260)</u>
TOTAL DE GASTOS OPERATIVOS		<u>(4,181,111)</u>	<u>(4,318,276)</u>
OTROS INGRESOS	25	650,599	520,130
GASTOS FINANCIEROS	26	(132,806)	(54,760)
UTILIDAD DE OPERACIONES		567,146	424,392
Participación a Trabajadores		(85,072)	(63,659)
Impuesto a la Renta Corriente		(162,607)	(569,886)
Impuesto a la Renta Diferido		<u>19,716</u>	<u>21,124</u>
UTILIDAD DEL AÑO		339,183	(188,028)
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Perdidas actuariales reconocida en ORI		<u>57,685</u>	<u>80,748</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>396,867</u>	<u>(107,281)</u>



Ing. Breston Ramírez V.
Gerente General



CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Capital social</u>	21		
Saldo inicial		1,350,000	1,350,000
(-)Aumento de capital 2019		5,586,000	0
Saldo final		6,936,000	1,350,000
<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	21		
Saldo inicial		2,254,476	610,000
(+) Aportes para Aumento de Capital		0	1,644,476
(-) Capitalización de Aportes 2019		(1,786,000)	0
(-) Reclasificación por Compensación de Pérdidas Acumuladas		(468,476)	0
Saldo final		0	2,254,476
<u>Reserva Legal</u>	21		
Saldo inicial		68,384	68,384
Saldo final		68,384	68,384
<u>Otros Resultados Integrales</u>			
Saldo inicial		32,366	(48,382)
Ganancias, 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		0	(62,127)
(+) Compensación de Pérdidas Acumuladas		468,476	0
(+/-) Ajustes		55,374	18,951
Saldo		(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 Ramírez V.
Gerente General

CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en U. S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	2019	2018
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 y por cuenta de los 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	0	3,027
Impuestos a las ganancias pagados	(226,972)	(110,850)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(4,594,236)	(6,040,068)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(825,685)	3,420,819
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(128,331)	(12,693)
Adquisición de activos intangibles	(7,209)	(3,864)
Otras entradas(salidas)	(592,423)	(109,283)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) de actividades de inversión	(727,963)	(125,840)
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de obligaciones bancarias y otros	(174,533)	(3,036,509)
Otras entradas(salidas)	1,997,606	(266,673)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	1,823,074	(3,303,182)
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Disminución durante el año	269,426	(8,204)
SalDOS al comienzo del año	17,175	25,379
SALDOS AL FIN DEL AÑO	286,601	17,175

Ing. Breston Ramírez V.
Gerente General

CPA. María del Carmen Santana D.
Contadora General

AMBIENSA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en ciudad de Guayaquil en octubre del 2005 y su actividad principal es el asesoramiento, gestión de proyectos empresariales y manejo de riesgos, para lo cual dispone los siguientes proyectos:

- Ciudad Olimpo: Etapa 1, 2, 3 y 4 conformado por 1,208 viviendas, las cuales se encuentran ubicadas en el Km 23 ½ Vía a la Costa.
- Altamar: Etapas I y II, conformado por 115 viviendas y 88 apartamentos ubicados en el Km 4 ½ Vía Data Posorja.
- Plaza Olimpo: Conformado por 15 locales comerciales ubicados en el Km 23 ½ via la Costa dentro del Proyecto Ciudad Olimpo.
- Bella Vita : conformado por 800 viviendas ubicadas en el Km 23 ½ Vía a la Costa entrando por la Av. Paquisha Chongón-Guayaquil
- Bosqueto: conformado por 220 vividas ubicadas en el Km 23 ½ Vía a la Costa entrando por la Av. Paquisha Chongón-Guayaquil

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el personal de la Compañía alcanza 113 y 104 empleados respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. EL ENTORNO DEL AÑO 2019

En el 2019, tuvo una reducción en las Ventas de US\$11 millones, sin embargo, los Resultados fueron positivos en US\$567 mil, principalmente por una disminución de los costos y gastos con relación al año anterior.

Ambiensa S.A realizó un convenio con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, para la implementación del plan habitacional “Mi Casa, Mi Futuro”, para promover, promocionar y desarrollar proyectos de vivienda de interés social en terrenos ubicados en el sector de Chongon.

Por lo expuesto, en el año 2019 Ambiensa S.A continuó con el desarrollo de la Etapa 4 de Ciudad Olimpo y empezó la construcción y comercialización de las urbanizaciones Bella Vita y Bosqueto.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de Cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internaciones de Contabilidad (IASB).

Bases de Preparación – Los estados financieros de Ambiensa S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades que son medidos al valor razonable, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arriendos que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 “Inventarios” o el valor en uso de la NIC 36 “Deterioro de los Activos”.

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

Efectivo y Bancos – Incluye efectivo en caja y depósitos en cuentas corrientes y ahorros en instituciones financieras. Los sobregiros bancarios de existir son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Inventarios – Los inventarios son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado y corresponden principalmente solares y villas en proceso y terminados. Los costos de los inventarios están conformados por los costos incurridos en la construcción del plan maestro, urbanización y viviendas; así como, los costos financieros incurridos durante el periodo de construcción.

Inversiones en acciones – Las acciones están registradas al costo de adquisición, definidos por las partes ajustado por pérdidas por deterioro.

Inversiones en asociadas – Son aquellas en las cuales Ambiansa S.A., ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte. Estas inversiones se registran al costo menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones.

Activos no corrientes mantenidos para la venta - Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

Propiedades y Equipos:

Medición en el momento del reconocimiento inicial – Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo inicial de propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización según lo previsto por la Administración.

Medición posterior al reconocimiento inicial - Después del reconocimiento inicial, los propiedades y equipos son presentados a su costo revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

Directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de las propiedades sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

Parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de las propiedades sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

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

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

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo o valor revaluado de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El saldo de revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de las propiedades sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*

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

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

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo o valor revaluado de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

<i>Item</i>	<i>Vida útil (en años)</i>
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación.

Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y continúan depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

Otros activos – Corresponden a licencias y software, que se encuentran registrados al costo de adquisición tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización acumulada y deterioro.

Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

1. **Préstamos y Cuentas por cobrar** – Los préstamos y cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar incluyendo las cuentas por cobrar comerciales y otros activos financieros, son medidos al valor razonable.
2. **Deterioro de valor de Activos Financieros** - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.
3. **Baja de un activo financiero** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra Compañía. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como tales de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- **Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.
- **Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.
- **Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2. **Cuentas por Pagar comerciales y otras cuentas por pagar** – Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, son registrados a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

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

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

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

Costos por interés – Los costos incurridos por la obtención de préstamos para el financiamiento en la construcción de villas son capitalizados e incluidos en el costo de los inventarios durante el periodo de acumulación y devengo, de acuerdo con lo que establece la Norma Internacional de Contabilidad NIC 23 “Costos por Prestamos”. La política de capitalización de los intereses es aplicada hasta que el activo se considera “apto”.

Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- **Impuesto corriente** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Los impuestos corrientes, deberán reconocerse como ingresos o gastos, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge del registro inicial de una combinación de negocios.

- **Impuestos diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Provisiones – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Beneficios a empleados

- **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

- **Participación a trabajadores** – La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrado o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. El importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

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

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
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 a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

4. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Vida útil de propiedades y equipos - La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades y equipos al final de cada período anual. Durante el período financiero, la administración ha determinado que la vida útil de sus propiedades es apropiada y que no requiere ser modificada.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos de mercado al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad o del gobierno de los Estados Unidos de América, considerando la moneda en la que se pagaran los beneficios.

6. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Efectivo	1,325	2,175
Bancos	280,110	15,000
Depósitos en tránsito	5,166	0
Total	<u>286,601</u>	<u>17,175</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, bancos incluye principalmente saldos en las cuentas corrientes en bancos locales por \$271 mil y en el exterior por \$9 mil, que no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

7. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de las inversiones temporales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Banco Pichincha	0	207,577
Banco del Pacifico	600,000	0
Total	<u>600,000</u>	<u>207,577</u>

Al 31 de diciembre del 2019, las inversiones a corto plazo, corresponde a un certificado de depósito con el Banco Pacifico por \$600,00 a 100 días emitido el 01 de octubre del 2019 con capital e interés pagaderos hasta del 09 de enero del 2020, con una tasa de interés 6,25% anual.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
<i>Corrientes:</i>		
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>	(a)	
Clientes	263,102	138,982
Compañías relacionadas	6,863	86,675
Subtotal	269,966	225,657
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Fideicomisos	0	444,342
Anticipos a proveedores	(b) 1,099,620	1,269,380
Funcionarios y empleados	(c) 58,516	107,469
Otras	(d) 405,705	201,841
Subtotal	1,563,842	2,023,032
<u>Cuentas por Cobrar Relacionadas</u>		
Compañías relacionadas	(e) 1,124,571	217,408
Total	<u>2,958,378</u>	<u>2,021,755</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, cuentas por cobrar, clientes representan principalmente créditos por venta de villas, los cuales no generan intereses y tienen vencimientos promedio de 30 días.

<u>Cientes</u>		2019
Cientes	(a.1)	263,102
Compañías Relacionadas	(a.2)	
Ferretti Business S.A. Ferrebusiness		6,745
Nilartud SA		72
La Gran Vista Granvistasa SA		46
Total...		269,966

- (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 ventas por reembolsos pendientes de cobro a clientes que son Relacionadas

- (b) Incluye lo siguiente:

<u>Diciembre 31,</u>	2019	2018
Anticipo a Proveedores	1,080,689	1,250,939
Anticipo Gastos de Viaje	0	21
Depósitos en Garantía	18,932	18,420
Total...	1,099,620	1,269,380

- (c) Corresponden préstamos y descuentos a empleados

- (d) Incluye lo siguiente:

<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>		2019
Jik S.A.		60,000
Construzonp S.A.		30,563
Construsome S.A.		67,459
Alpha Factoring del Ecuador Allfactor S.A	(d.1)	200,000
Otros		47,682.74
Total...		405,705

- (d.1) Incluye dos contratos por préstamos, a una tasa de interés del 1.42%

(f) Corresponden a:

<i>Relacionadas</i>	-	2019
Operating S.A.	(f.1)	122,359
Ferretti Business S.A. Ferrebusiness		89,706
La Gran Vista Granvistasa S.A.		5,500
Nilartud S.A.		12,778
Medcrossa S.A		4,720
Construoccidente S.A		3,000
Impormavi-Ecuador S.A		162,415
Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos Olimpo II	(f.2)	62,484
Fideicomiso de Administración de Flujos Ciudad Olimpo III	(f.3)	217,527
Fideicomiso de Administración de Flujos Ciudad Olimpo IV	(f.4)	444,082
Total...		1,124,571

(f.1) Al 31 de diciembre del 2019 incluye porción corriente (Capital: \$ 118 mil e intereses: \$4mil) del préstamo a 4 años plazo, con una tasa de interés del 4%, según convenio realizado en Diciembre 2015 y adendum modificadorio del año 2019.

(f.2) Constituido en Abril del 2015, para garantizar obligaciones con el Banco del Pacifico (US\$7 millones)

(f.3) Constituido el 19 de Abril del 2016, para garantizar obligaciones con la Corporación Financiera Nacional BP (US\$8 millones).

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

9. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

		... Diciembre 31,...	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(U.S. dólares)	
Productos en procesos:			
Proyecto Ciudad Olimpo: Etapas 1 al 4	(a)	11,971,620	9,380,782
Proyecto Altamar II	(b)	811,398	2,319,984
Proyecto Plazo Olimpo	(c)	43,480	141,178
Proyecto Bosqueto	(d)	158,304	0
Proyecto Bella Vita	(e)	4,108,739	0
Total productos en procesos		17,093,541	11,841,944
Suministros y materiales		0	118
Total		17,093,541	11,842,063

- (a) Proyecto Inmobiliario “Ciudad Olimpo” ubicado en el Km 23 ½ 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.
- (b) 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).
- (c) Incluye los costos de construcción de locales comerciales.
- (d) Proyecto Inmobiliario “Bosqueto” ubicado en el Km 23 ½ de la Vía a la Costa, incluye costos acumulados de construcción de la urbanización Bosqueto.
- (e) Proyecto Inmobiliario “Bella Vita” ubicado en el Km 23 ½ de la Vía a la Costa, incluye costos acumulados de construcción de la urbanización Bella Vita .

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS

Los movimientos de las propiedades y equipos durante los años 2019 y 2018 fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Costo	405,017	279,270
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(167,768)</u>	<u>(112,505)</u>
Saldo final	<u>237,249</u>	<u>166,765</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	15,371	15,371
Edificaciones	55,837	55,837
Maquinarias y equipos	16,577	15,676
Vehículos	183,582	69,582
Muebles, enseres	79,913	79,913
Equipos de computación	<u>53,737</u>	<u>42,891</u>
Total	<u>405,017</u>	<u>279,270</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
<i>Costo</i>		
Saldo Inicial	279,270	202,352
Adquisiciones	128,331	83,901
Ventas y/o bajas	<u>(2,585)</u>	<u>(6,983)</u>
Total	405,017	279,270
<i>Depreciación acumulada</i>		
Saldo inicial	(112,505)	(87,303)
Ventas y/o bajas	1,206	3,856
Gasto por depreciación	<u>(56,469)</u>	<u>(29,059)</u>
Saldo final	(167,768)	(112,505)

11. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2019, el valor de US\$343,425 corresponde a la adquisición de un terreno de 10,406.10 m2 ubicado en la Parroquia Petrillo en el Cantón Nobol.

12. CUENTAS Y DOC. POR COBRAR Y OTRAS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar no corrientes es como sigue:

		... Diciembre 31,...	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(U.S. dólares)	
<i>No Corrientes:</i>			
Relacionadas	(a)	61,519	122,889
Préstamos a Terceros	(b)	<u>295,831</u>	<u>306,011</u>
Total		<u>357,350</u>	<u>428,900</u>

(a) Corresponde a:

<u>Relacionadas</u>		<u>2019</u>
Operating S.A.	(a.1)	61,175
Servicios Tecnológicos Disrup S.A		344
Total...		61,519

(a.1) la porción no corriente del convenio de préstamos entre Operating y Ambienssa.

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

<u>Préstamos a Terceros</u>		<u>2019</u>
Bezpa S.A.	-	275,872
Futucontrac S.A.(empresa en proceso de liquidación)		19,959
Total...		295,831

13. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones en acciones estuvieron compuestas de lo siguiente:

	<u>2019</u>	-	<u>2018</u>	
	(U.S. dólares)			% Participación
<u>Inversiones en Subsidiarias</u>				
Servicios Tecnológicos Disrup S.A	400		400	50%
Nilartud S.A.	400		400	50%
Subtotal	<u>800</u>		<u>800</u>	
<u>Inversiones en Asociadas</u>				
Vicferrihot S.A.	500		500	50%
Medición de acciones al costo	(500)		(500)	
Subtotal	<u>0</u>		<u>0</u>	
<u>Inversiones en Negocios Conjuntos</u>				
Consorcio Mi Casa Nueva	30,000		30,000	97%
<u>Otros Activos No Corrientes</u>				
Vicferrihot S.A.	<u>0</u>		<u>1,774,691</u>	50%
Total	<u>30,800</u>		<u>1,805,491</u>	

Al 31 de diciembre de 2019, Ambienssa S.A., posee participación accionaria del 50% en las compañías "Nilartud" y Servicios Tecnológicos Disrup S.A con cambio de razón social en el 2017 a "Innova ST&DI S.A", por lo cual la Compañía AMBIENSA S.A., no ejerce control sobre las participadas tal como lo establecen los párrafos 7 y del 10 al 14 de la NIIF 10, razón por la que no está obligada a presentar estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre del 2019, en inversiones en acciones incluye un aporte de \$30 mil para la conformación del Consorcio Mi Casa Nueva realizado en Julio 2018.

En el 2018 el saldo de \$1'774 mil por Vicferrihot S.A, corresponde a un aporte a futura capitalización realizado en el 2016 y en el 2019 la asociada procedió a la devolución de los aportes no capitalizados.

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos intangibles estuvieron compuestos de lo siguiente:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Licencias de Software	202,817	195,608
(-) Amortización acumulada	(141,171)	(101,323)
Total	<u>61,646</u>	<u>94,285</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía usa el sistema contable "Nodum, permitiendo optimizar los recursos administrativos y operacionales del personal de la Compañía.

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Incluye saldos por pagar de préstamos bancarios, sobregiros y tarjetas de créditos.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
<u>BANCO DEL PACIFICO:</u>		
Préstamo efectuado desde mayo del 2016, con tasas de interés fijas del 8.95% al 9.26% anual, con vencimientos hasta el año 2022 (a)	1,977,093	622,826
<u>BANCO DEL AUSTRO:</u>		
Préstamo efectuado en febrero del 2017 a una tasa del 11.83% anual con vencimientos mensuales de capitales e intereses hasta febrero del 2020.	1,338	8,857
<u>BANCO PICHINCHA:</u>		
Préstamo efectuado en noviembre del 2018 a una tasa del 8.95% anual con vencimientos mensuales hasta marzo del 2019.	0	89,558
<u>BANCO GUAYAQUIL:</u>		
Préstamo efectuado en enero del 2019 a una tasa del 9.76% anual con vencimientos mensuales hasta enero del 2020.	4,849	0
<u>CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P:</u> (b)		
Préstamo efectuado en marzo, octubre 2016 a una tasa del 6.50% anual con vencimientos mensuales hasta enero del 2020. Se realizó otro préstamo en agosto del 2018 a una tasa del 7.50% anual con vencimiento trimestrales hasta febrero del 2022	6,131,911	5,346,584
Total	<u>8,115,191</u>	<u>6,067,825</u>

(a) Incluye los siguientes préstamos del Banco del Pacifico:

<i>Tasa</i>	<i>No. Operación</i>	<i>F/.Concesión</i>	<i>F/.Vcto.</i>	<i>Monto Solicitado</i>	<i>Saldo al 31-12-2019</i>
9,02%	40160128	29/8/2018	18/8/2020	1,298,587	177,093
8,95%	40180324	8/3/2019	20/2/2022	500,000	500,000
8,95%	40188229	21/5/2019	5/5/2022	800,000	800,000
8,95%	40184033	12/4/2019	27/3/2022	500,000	<u>500,000</u>
					<u>1,977,093</u>

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

<i>Tasa</i>	<i>No. Operación</i>	<i>F/.Conce sión</i>	<i>F/.Vcto.</i>	<i>Monto Solicitado</i>	<i>Saldo al 31-12-2019</i>
8,30%	20582090	23/8/2018	3/2/2022	4,000,000	3,998,418
6,29%	174795 (Novación)	13/8/2019	19/1/2024	2,386,577	1,933,493
7,69%	20586979	30/9/2019	10/9/2022	900,000	<u>200,000</u>
					<u>6,131,911</u>

... Diciembre 31, ...
2019 - 2018
(U.S. dólares)

Clasificación Prestamos:

Corriente

Préstamos Bancarios

Banco del Austro	1,338	7,520
Corporación Financiera Nacional BP	1,708,272	3,946,584
Banco Guayaquil	4,849	
Banco del Pacifico	750,288	622,826
Banco del Pichincha	<u>0</u>	<u>89,558</u>
Subtotal	2,464,747	4,666,487

Intereses

Intereses por Pagar	52,166	19,073
---------------------	--------	--------

Sobregiros Bancarios

Banco del Pichincha	0	27,684
---------------------	---	--------

Tarjetas de Créditos

Visa Titanium B. Pichincha	3,316	18,753
Bankard	<u>3,098</u>	<u>1,182</u>
Subtotal	6,414	19,935

Total de Obligaciones Financieras Corrientes

2,523,327 4,733,179

No Corriente

Préstamos Bancarios

Banco del Pacifico	1,226,805	0
Banco del Austro	0	1,338
Corporación Financiera Nacional BP	4,423,639	1,400,000
Subtotal	<u>5,650,444</u>	<u>1,401,338</u>

Total Obligaciones Financieras No Corrientes

5,650,444 1,401,338

Total

8,173,772 6,134,516

16. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		... Diciembre 31,...	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(U.S. dólares)	
<i>Corrientes:</i>			
Proveedores	(a)	268,850	698,081
Relacionadas	(b)	3,065	36,551
Provisiones Técnicas	(c)	114,457	191,783
Anticipos de clientes	(d)	2,348,935	2,007,803
Otros		<u>4,273</u>	<u>29,446</u>
Subtotal		<u>2,739,579</u>	<u>2,963,663</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, proveedores representan principalmente saldos por pagar con vencimientos promedios de 30 hasta 90 días, por concepto de compra de suministros y materiales para el proceso de construcción, los cuales no devengan intereses.

(c) Los principales saldos pendientes de pago son:

<u><i>Proveedores y Otros</i></u>	<u>2019</u>
Tareactoly S.A.	187,902
Alarcón Sánchez Franklin Rigoberto	9,114
Arango Restrepo Jaime Orlando	9,000
González Vásquez Fausto Aníbal	8,327
Ideamarketing S.A.	5,782
Lecaro Moreira Julio Cesar	5,658
Varios	43,067
Total...	268,850

(b) Incluye a:

<u><i>Relacionadas</i></u>	<u>2019</u>
Consortio Mi Casa Nueva	1,967
Otros	1,097
Total...	3,065

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

(d) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden principalmente a anticipos recibidos de clientes para la adquisición de villas de los Proyectos: Ciudad Olimpo, Plaza Olimpo y Altamar. Estos anticipos no generan intereses.

En los años 2019 y 2018, los reconocimientos de la cuenta de anticipos de clientes por proyecto de vivienda, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
<i>Anticipo de Clientes:</i>		
Ciudad Olimpo	1,814,117	272,444
Plaza Olimpo	72,122	158,359
Altamar II	174,881	147,213
Clientes liberados y desistidos	111,429	1,269,714
Otros	176,386	160,074
	<u>2,348,935</u>	<u>2,007,803</u>
Total corriente	2,348,935	2,007,803

17. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario impuesto a la renta	<u>27,662.60</u>	<u>0</u>
Total	27,662.60	0
Activos por impuestos diferidos:		
Impuesto Diferido	<u>40,840</u>	<u>21,124</u>
Total	40,840	21,123.76
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta-2018	114,732	341,704
Anticipo Impuesto a la Renta-2019	103,527	136,648
Retenciones en la fuente	21,945	48,655
IVA Cobrado	457	2,258
Retenciones en la fuente del IVA	<u>38,291</u>	<u>56,617</u>
Total	278,951	585,881

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Perdida (Utilidad) según estados financieros antes de impuesto a la renta, neta de participación a trabajadores	567,146	424,392
Efecto impositivo de:		
(+) Gastos no deducibles	522,654	2,204,283
(-) Participación Trabajadores	(85,072)	(63,659)
(-) Deducciones Adicionales	(354,300)	(285,474)
Utilidad Gravable	650,429	2,279,542
25% Impuesto a la renta causado	162,607	569,886
Anticipo calculado	0	231,166
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>162,607</u>	<u>569,886</u>
(-) Retenciones en la fuente	(6,677)	(3,183)
(-) Anticipo Pagado	(183,593)	(224,999)
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>(27,663)</u>	<u>341,704</u>

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

Durante el 2019, la Compañía realizó convenios de pago por el anticipo de impuesto a la renta de agosto, septiembre, octubre y noviembre 2019, pagaderos en doce cuotas mensuales por cada convenio; de las cuales queda un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre por US\$103,526.

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

12. Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
13. Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2013 al 2019, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

18. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Corresponde a las siguientes obligaciones:

		... Diciembre 31,...	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(U.S. dólares)	
Nomina por pagar	(a)	249	132,506
Participación a trabajadores		85,072	63,658.82
Beneficios sociales		145,804	160,343
Obligaciones Laborales		1,363	2,625.73
Total		<u>232,488</u>	<u>359,133</u>
Obligaciones con el IESS	(b)	<u>39,941</u>	<u>57,159</u>
Total		<u>272,430</u>	<u>416,292</u>

(a) Corresponde a décimo tercero, décimo cuarto, vacaciones y otras obligaciones.

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

19. CUENTAS, DOC. POR PAGAR Y OTRAS NO CORRIENTES

Un resumen de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar no corrientes es como sigue:

		... Diciembre 31,...	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(U.S. dólares)	
<i>No Corrientes:</i>			
Anticipo a clientes	(a)	<u>3,721,856</u>	<u>4,724,030</u>
Total		<u>3,721,856</u>	<u>4,724,030</u>

(a) Incluye anticipos de clientes de Ciudad Olimpo 3 y 4, Boschetto y Bella Vita

		... Diciembre 31,...	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(U.S. dólares)	
<i>Anticipo de Clientes:</i>			
Ciudad Olimpo		2,018,869	1,655,050
Altamar II		310,321	1,095,361
Bella Vita		83,511	0
Boschetto		278,327	0
Clientes liberados y desistidos		295,128	1,956,419
Otros		15,700	17,200
Total corriente		<u>3,721,856</u>	<u>4,724,030</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, clientes liberados y desistidos representan valores pendientes de devolver a clientes que han decidido retirarse de la compra de villas y departamentos, en todas las etapas de villas y departamentos tanto de Guayaquil, como de General Villamil Playas que construye la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el rubro otro se debe a depósitos no identificados de clientes que se van regularizando a medida que se los identifica por la compra de villas y departamentos.

20. OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Jubilación patronal	212,448	199,138
Bonificación por desahucio	<u>112,692</u>	<u>95,855</u>
Total	<u>325,140</u>	<u>294,993</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la provisión para jubilación patronal es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	294,993	290,211
Pagos efectuados	(16,834)	(10,753)
Provisión del año	104,666	96,282
Perdidas actuariales reconocida en ORI	<u>(57,685)</u>	<u>(80,748)</u>
Total	<u>325,140</u>	<u>294,993</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

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

21. PATRIMONIO

Capital Social – El capital social suscrito y pagado de la Compañía es de US\$6'936,000.00, dividido en 6'936,000 acciones de US\$1 de valor nominal unitario.

Medcrosa S.A capitalizó US\$ 1'786 mil según escritura pública del 20 de marzo del 2019, por lo que el capital suscrito queda de US\$6'936,000 constituyendo a la Compañía relacionada Medcrosa S.A., como accionista mayoritario.

%	Accionista	Valor por Acción	N° de Acciones	Total
1.85%	Ferretti Ugarte Stefano	\$ 1.00	25,000	25,000
1.85%	Ferretti Ugarte Victor	\$ 1.00	25,000	25,000
96.30%	Medcrosa S.A.	\$ 1.00	6,886,000	6,886,000
Total				6,936,000

Aportes para Futuras Capitalizaciones –

En marzo 2019 la empresa capitalizó aportes por US\$1'786 mil y según acta de junta general de Accionista celebrada el 23 de diciembre del 2019, resolvió compensar con pérdidas acumuladas el valor de \$468 mil, quedando al 31 de diciembre 2019 un valor de aporte para futuras capitalizaciones en \$0.

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

Déficit Acumulado - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2019	2018
	(U.S. dólares)	
Déficit acumulado	(1,427,617)	(1,196,413)
Ajuste de años anteriores	523,850	(43,175)
Perdida (Utilidad) del Ejercicio	339,183	(188,028)
Total	(564,584)	(1,427,617)

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y del último ejercicio económico concluido, si las hubieren utilizado para absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Ajuste de años anteriores – Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, acogiendo a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, se han realizado los ajustes por correcciones de errores originados por diferencias en los saldos anticipos de clientes y saldo del impuesto a la renta del año 2013 sustitutiva requerida por el SRI.

22. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los ingresos son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Ventas de villas	9,066,989	20,770,594
Total	<u>9,066,989</u>	<u>20,770,594</u>

Son las ventas de inmuebles de los Proyectos Altamar, Ciudad y Plaza Olimpo.

23. COSTO DE VENTA

Los costos se resumen de la siguiente forma:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Costo de Venta Inmuebles	4,805,284	16,449,180
Costo de Otras Construcciones	31,240.92	44,116.62
Total	<u>4,836,524</u>	<u>16,493,297</u>

24. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

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

		... Diciembre 31,...	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(U.S. dólares)	
Gastos Administrativos	(a)	3,346,320	4,016,394
Gastos de Ventas	(b)	834,791	301,882
Total		<u>4,181,111</u>	<u>4,318,276</u>

(a) Corresponde a:

<u>Gastos Administrativos</u>	<u>2019</u>
Gastos del Personal	1,706,752
Viáticos y Movilizaciones	221,603
Gastos de Gestión	1,573
Arriendos, Servicios Básicos y Seguros	318,878
Servicios y Mantenimientos (a.1)	1,015,679
Depreciación y Amortización	81,834
Total...	<u>3,346,320</u>

(a.1) incluye \$357 mil de Honorarios Profesionales y Asesorías; \$188 mil de mantenimientos.

(b) Corresponde a:

<u><i>Gastos de Ventas</i></u>	<u>2019</u>
Gastos del Personal	477,663
Publicidad	357,128
Total...	834,791

25. OTROS INGRESOS

Corresponde a servicios por avalúos, preparación de minutas, acuerdos transaccionales por desistimientos de clientes entre otros.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Otros Servicios y acuerdos transaccionales	650,599	520,130
Total	650,599	520,130

26. GASTOS FINANCIEROS

Incluye, pago de intereses principalmente:

<u><i>Diciembre 31,</i></u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos Financieros	132,806	54,760
Total...	132,806	54,760

27. PARTES RELACIONADAS

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

<u><i>Cuentas por Cobrar</i></u>	<u>2019</u>
Operating S.A.	183,534
Ferretti Business S.A. Ferrebusiness	96,451
La Gran Vista Granvistasa S.A.	5,546
Nilartud S.A.	12,850
Medcrosa S.A	4,720
Construoccidente S.A	3,000
Impormavi-Ecuador S.A	162,415
Servicios Tecnológicos Disrupt Inn	344
Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos Olimpo II	62,484
Fideicomiso de Administración de Flujos Ciudad Olimpo III	217,527
Fideicomiso de Administración de Flujos Ciudad Olimpo IV	444,082
Total...	1,192,954

<u>Cuentas por Pagar</u>	2019
Consortio Mi Casa Nueva	1967
Ferretti Ugarte Victor	770
Ferretti Ugarte Stefano	328
Total...	3,065

28. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

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

Categorías de instrumentos financieros

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

<i>Diciembre 31,</i>	2019
<i>Activos financieros:</i>	
Efectivo y bancos	286,601
Inversiones temporales	600,000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	<u>2,958,378</u>
Total	<u>3,844,979</u>
<i>Pasivos financieros:</i>	
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	6,461,435
Obligaciones Financieras	<u>8,173,772</u>
Total	<u>14,635,206</u>

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

29. RECLASIFICACION

Al 31 de diciembre del 2019, para propósitos de comparabilidad se efectuaron reclasificaciones en ciertos saldos de cuentas contables del año 2018.

30. CONTINGENTE

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

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (24 de abril del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

32. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía, y serán presentados a los Accionistas y Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Accionistas sin modificaciones.