

**AMBAR
CONSTRUCTORES –
AMBARCONSTRUC S.A.**

**Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2012
e Informe de los Auditores
Independientes**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Ambar Constructores - Ambarconstruc S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Ambar Constructores - Ambarconstruc S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 y el correspondiente estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Ambar Constructores - Ambarconstruc S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado integral, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

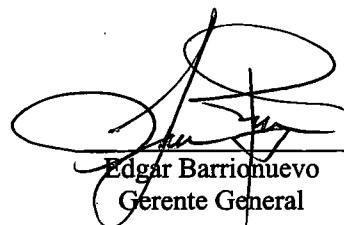
Quito, Marzo 15, 2013
Registro No. 649

Rocío Martínez
Licencia No. 26171

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,		Enero 1,
		2012	2011	2011
(en miles de U.S. dólares)				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Caja y equivalentes		48	287	70
Cuentas por cobrar relacionadas	5	3,061	353	80
Inventario de materiales		9	239	223
Proyectos en proceso	6	1,492	2,513	3,860
Inventario de inmuebles	7	1,873	705	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		58	12	113
Total activos corrientes		<u>6,541</u>	<u>4,109</u>	<u>4,346</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad, planta y equipos		16	21	35
Otros activos			9	14
Total activos no corrientes		<u>16</u>	<u>30</u>	<u>49</u>
TOTAL		<u>6,557</u>	<u>4,139</u>	<u>4,395</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar		83	79	140
Cuentas por pagar relacionadas		157		86
Obligaciones financieras	8	3,466	1,422	521
Impuesto a la renta por pagar			4	
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		16	44	34
Cuentas por pagar accionista	9	1,318	1,311	1,541
Anticipo de clientes	10	<u>1,407</u>	<u>1,278</u>	<u>2,615</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,447</u>	<u>4,138</u>	<u>4,937</u>
PATRIMONIO:	12			
Capital		1	1	1
Resultados acumulados		(34)	(143)	(686)
Resultados acumulados por adopción de NIIF		<u>143</u>	<u>143</u>	<u>143</u>
Total patrimonio		<u>110</u>	<u>1</u>	<u>(542)</u>
TOTAL		<u>6,557</u>	<u>4,139</u>	<u>4,395</u>

Ver notas a los estados financieros



Edgar Barrionuevo
Gerente General



Patricio Rodríguez
Contador General

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.

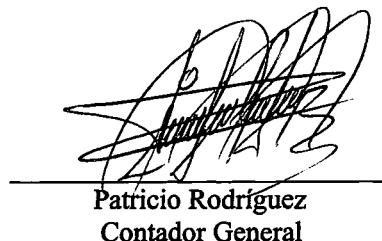
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
VENTAS NETAS		1,429	2,969
COSTO DE VENTAS		<u>1,137</u>	<u>2,140</u>
MARGEN BRUTO		292	829
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración y ventas		97	554
Gastos financieros implícitos			158
Impuesto a la renta	11	35	48
Otros gastos, neto		<u>51</u>	<u>20</u>
Total gastos de operación		<u>183</u>	<u>780</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>109</u>	<u>49</u>

Ver notas a los estados financieros



Edgar Barrionuevo
Gerente General



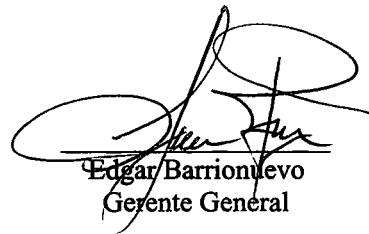
Patricio Rodriguez
Contador General

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.

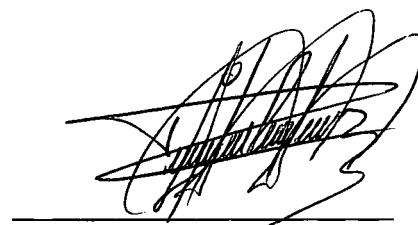
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados por Adopción de NIIF's</u>	<u>Resultados Acumulados por Adopción de NIIF's</u>	<u>Total</u>
... (en miles de U.S. dólares) ...					
Saldos al 1 de enero de 2011	1	(686)	143	(542)	
Compensación con cuentas por pagar accionistas		494		494	
Resultado integral del año	—	<u>49</u>	—	<u>49</u>	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1	(143)	143	1	
Resultado integral del año	—	<u>109</u>	—	<u>109</u>	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>1</u>	<u>(34)</u>	<u>143</u>	<u>110</u>	

Ver notas a los estados financieros



Edgar Barriomuevo
Gerente General



Patricio Rodríguez
Contador General

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,558	1,632
Pagado a proveedores	(3,800)	(2,557)
Impuesto a la renta corriente	<u>(48)</u>	<u>(23)</u>
Flujo neto utilizado en actividades de operación	<u>(2,290)</u>	<u>(948)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de obligaciones financieras, neto de pagos	2,044	901
Incremento de cuentas por pagar accionista	<u>7</u>	<u>264</u>
Flujo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>2,051</u>	<u>1,165</u>
CAJA Y EQUIVALENTES:		
(Disminución) Incremento neto en caja y equivalentes	(239)	217
Saldos al comienzo del año	<u>287</u>	<u>70</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>48</u>	<u>287</u>

(Continúa...)

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

2012 2011
(en miles de U.S. dólares)

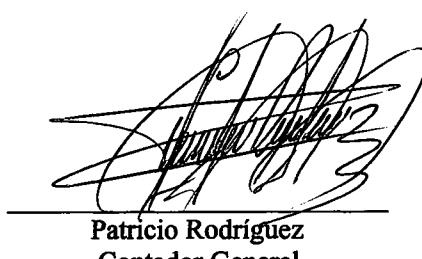
**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN:**

Resultado integral	109	49
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	14	19
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(37)	80
Cuentas por cobrar relacionadas	(2,708)	(273)
Inventarios	83	626
Cuentas por pagar	4	(61)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(28)	10
Cuentas por pagar relacionadas	157	(86)
Anticipo de clientes	129	(1,337)
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>(13)</u>	<u>25</u>
 FLUJO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>(2,290)</u>	 <u>(948)</u>

Ver notas a los estados financieros



Edgar Barrionuevo
Gerente General



Patricio Rodríguez
Contador General

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Ambar Constructores - Ambarconstruc S.A., fue constituida mediante escritura pública el 23 de noviembre del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 09 de enero del 2008. Tiene por objeto social las actividades de diseño, planificación, construcción y comercialización de proyectos de vivienda, oficinas y locales comerciales. También podrá dedicarse a la asesoría y prestación de servicios en los campos de ingeniería civil, arquitectura y a la administración de condominios, edificios, conjuntos, centros comerciales, centros turísticos y demás actividades relacionadas con bienes raíces.

La Compañía inició sus operaciones a partir del año 2008. Trabajó en la construcción de dos proyectos inmobiliarios denominados: Grand Victoria (compuesto de 37 departamentos y 3 locales comerciales); Royal Tenis (compuesto de 19 departamentos y 1 local comercial) y actualmente se encuentra finalizando el proyecto Gardens Club (compuesto de 30 casas y 2 locales comerciales). La Administración de la Compañía estima que este último proyecto será culminado y comercializado en su totalidad hasta el año 2013.

2. ADMINISTRACION DE RIESGOS

2.1. Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

2.1.1. Riesgo de Mercado

Riesgo de Tipo de Cambio

Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares, que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones

La Compañía puede estar expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, actualmente este riesgo no es preponderante en la

operación de la Compañía, debido a que las inversiones realizadas son mínimas.

Riesgo en las Tasas de Interés

Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son relativamente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables y las tasas que mantiene en la mayoría de los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.

2.1.2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no tiene riesgos significativos debido a que las cuentas por cobrar que se generan por la venta de inmuebles, se recuperan con la asignación directa de los créditos hipotecarios otorgados a los clientes por las instituciones financieras. Adicionalmente, no se realiza el traspaso de dominio del inmueble sin la previa cancelación de los valores pendientes.

2.1.3. Riesgo de liquidez

La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Hasta el 31 de diciembre del 2011, las políticas contables de la Compañía estaban basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales eran establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, se exige la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera y se determinó que su aplicación es obligatoria por parte de las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia. El 20 de noviembre de 2008, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC; se estableció la prórroga para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; la cual consiste en que deberán aplicar tales normas a partir del 1 de enero del 2012 a las Compañías que tengan activos totales inferiores a US\$4 millones al 31 de diciembre de 2007.

3.1. Moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera (moneda funcional). Por lo

tanto los estados financieros se presentan en dólares de Estados Unidos, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3.2. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de la Compañía al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

No obstante que en la preparación del estado financiero de apertura, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas ; mientras que con los hechos y circunstancias actuales, éstas podrían variar. Por ejemplo, modificaciones a las normas actuales o la emisión de nuevas normas o interpretaciones podrían ser emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), ente internacional encargado de la emisión o modificación de las NIIF.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En opinión de la Administración, las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados finales podrían llegar a diferir de dichas estimaciones contables.

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

3.3. Bases de preparación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 2012; los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

3.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos a la vista o inversiones financieras líquidas; altamente líquidas que se pueden

transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

3.5. *Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar*

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor, la cual se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Cuando una cuenta por cobrar es castigada, se regulariza debitando la cuenta de provisión para las cuentas por cobrar. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

3.6. *Inventarios*

Los inventarios de materiales de construcción son presentados al menor entre el costo de adquisición o valor neto realizable y son valuados con el método del costo promedio ponderado.

En aquellos inmuebles, sobre los cuales, los futuros compradores no tienen la capacidad de especificar los elementos estructurales más importantes del diseño del inmueble antes de que comience la construcción, y/o una vez que la construcción esté en curso; son tratados como un acuerdo de venta de bienes inmuebles y por lo tanto, los inmuebles son reconocidos como inventarios terminados o en construcción.

Para inventarios terminados o en construcción, el costo significa la acumulación de todos los costos directos e indirectos de compra o construcción requeridos hasta que el inventario esté listo para la venta. Los inventarios son analizados a fin de determinar si se requiere una provisión para reconocer pérdidas por desvalorización, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los costos de terminación y los costos necesarios para realizar la venta. El valor neto realizable para inventarios en construcción se determina en base a los porcentajes de avance de los proyectos.

3.7. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos de activos para enajenación) se clasifican como activos 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 y el activo (o grupo de activos para enajenación) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes (y grupos de activos para enajenación) clasificados como mantenidos para la venta se reconocen al menor valor entre su valor en libros y el valor razonable menos el costo de venta.

3.8. Propiedades y equipo

Las partidas de propiedades y equipo adquiridas de forma separada se reconocen y valoran inicialmente por su costo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son valoradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipo incluye todos los costos de adquisición más todos los costos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo. Los costos por préstamos de la financiación atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados (activos cuya construcción o producción demanda un periodo substancial de tiempo) son reconocidos en resultados en el período que se incurren. Son reconocidas las partidas de propiedad y equipo cuyo costo supera a aquel estimado como base de capitalización, de acuerdo a la política interna de la Compañía que constituyen los valores mayores a US\$500.

La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedades y equipo 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. A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación son como sigue:

<u>Ítem</u>	<u>%</u>
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	20
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	33.33

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Los gastos de reparaciones, mantenimiento, renovaciones y mejoras se registran a resultados en el período en que se producen.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades y equipo; se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

3.9. Arrendamientos

3.9.1. Cuando la Compañía es arrendatario - Arrendamiento financiero

Si la Compañía arrienda determinadas propiedades y equipos; en los que tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad, estos son clasificados como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen como parte de los pasivos financieros. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, se depreciaba durante su vida útil y se incluye en propiedades y equipo.

3.9.2. Cuando la Compañía es arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios, derivados de la titularidad, se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos por concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

3.10. Deterioro del valor de los activos tangibles

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos necesarios para la venta, o el valor de uso; el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (UGE - Unidad Generadora de Efectivo). Los activos no financieros distintos al goodwill que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones al menos una vez al año, por si se hubieran producido reversos de la pérdida.

3.11. Costos por intereses

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

3.12. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

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

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

3.12.1. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Un instrumento financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo o en el reconocimiento inicial forman parte de un portafolio de idénticos instrumentos financieros que la Compañía administra en forma conjunta y que ha tenido un patrón reciente de toma de beneficios en el corto plazo.

Los instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial, son aquellos que son administrados y su desempeño evaluado en función del valor razonable de acuerdo con una estrategia de inversión que la Compañía ha documentado y la información de esos instrumentos financieros es evaluada por la administración de la Compañía en función del valor razonable de forma conjunta con otra información relevante.

Los instrumentos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

3.12.2. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican 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.

3.12.3. Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

3.12.4. Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

3.12.5. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

3.12.6. Baja en cuentas de un activo financiero

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá

su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

3.13. 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; 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.

3.14. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía recibe dinero, bienes o servicios directamente de un acreedor.

Se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3.15. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

3.15.1. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.15.2. Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

3.15.3. Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

3.16. Impuestos

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

3.16.1. 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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

3.16.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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 deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos

diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

3.16.3. Impuestos corrientes y diferidos

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

3.17. Provisiones

Las 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 una salida necesaria de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable.

Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos e incertidumbres específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

3.18. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

3.18.1. Venta de bienes inmuebles

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por suceder, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

3.18.2. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo, en base al tiempo y en referencia al capital pendiente de cobro.

Ningún ingreso es reconocido en transacciones de intercambio de bienes o servicios similares.

3.19. Costos y Gastos

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

3.20. Beneficios a los empleados

3.20.1. Beneficios sociales

La Compañía reconoce el gasto por beneficios sociales del personal (décimo tercer y décimo cuarto sueldo) en base al método del devengado.

3.20.2. Beneficios post empleo y otros beneficios a largo plazo

Las obligaciones que se provisionan aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, consideran estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actariales. Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Las ganancias y pérdidas actariales se reconocen en resultados en el ejercicio en que se incurren.

3.21. 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 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 19	Finalización de planes para beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 27	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 1	Préstamos gubernamentales a tasas inferiores a las de mercado	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Compensación de activos y pasivos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas normas y enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los estados financieros y revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

4. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM.8199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 serán los primeros estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Compañía ha aplicado la NIIF 1 para preparar su estado financiero de apertura.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

De conformidad con la NIIF 1, para elaborar el estado financiero de apertura, la Compañía debe aplicar las mismas políticas contables en todos los años presentados (aplicación retroactiva). Sin embargo existen algunas excepciones a la aplicación retroactiva, para algunas de ellas su aplicación es obligatoria (excepciones obligatorias), y para otras su aplicación es facultativa (exenciones opcionales). En el proceso de preparación del estado financiero de apertura, la Compañía ha aplicado todas las excepciones obligatorias y ha considerado la aplicabilidad o relevancia de las exenciones opcionales. Como resultado de su evaluación, la Compañía aplicó algunas exencionesopcionales.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

4.1. *Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía*

a) *Estimaciones*

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

4.2. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedad, planta y equipos por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

La Compañía optó por la medición de las partidas de propiedades, planta y equipos, a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales.

4.3. Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

A continuación se presentan las conciliaciones entre las NIIF y los PCGA anteriores, las cuales muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de la Compañía.

4.3.1. Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	<u>2011</u>	
	Diciembre 31,	Enero 1,
	(en U.S. Dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1	(685)
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Medición a valor razonable de pasivos con accionistas (1)	158	
Costo atribuido de propiedad, planta y equipos (2)	<u>—</u>	<u>(15)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>1</u>	<u>(542)</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Medición a valor razonable de pasivos con accionistas:** Al 31 de diciembre de 2010, los efectos de la adecuada medición de los pasivos con accionistas, generaron una disminución en los saldos de pasivos financieros por US\$158 mil y un incremento en utilidades retenidas en el mismo importe.
- (2) **Costo atribuido de propiedad, planta y equipos:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 31 de diciembre de 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón la Compañía realizó lo siguiente:

- No se reconocieron aquellos activos que no sobrepasan la base establecida en las políticas para capitalización de activos.

Los efectos de los reprocesos en costo y depreciación generaron una disminución en los saldos de propiedades y equipo; y de utilidades retenidas, por US\$15 mil.

4.3.2. Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	192
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Registro de gastos financieros implícitos por deudas con accionistas (1)	(158)
Reversión de registro contable de baja de activos (2)	<u>15</u>
Resultados de acuerdo a NIIF	<u>49</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Medición a valor razonable de pasivos con accionistas:** Durante el período 2011, los efectos de la adecuada medición de los pasivos con accionistas, generaron un incremento en los gastos financieros implícitos por US\$158 mil.
- (2) **Costo atribuido de propiedad, planta y equipos:** Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía registró los ajustes de fecha de transición, razón por la cual se disminuye el gasto por bajas de propiedad, planta y equipo por US\$15 mil.

5. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Cristalpark (1)	1,600	221	31
Ramada 4 (2)	1,352		
Servimaq	73	81	5
Urbitec	35	35	
Inmobiliaria Barcal Inmobarcal Cía. Ltda.		11	
Prometal		5	21
Vistasol			13
Inmourbicasa S.A.	—1		10
Total	<u>3,061</u>	<u>353</u>	<u>80</u>

(1) Cristalpark - Con fecha 26 de diciembre del 2012, se suscribió el contrato de préstamo entre Ambar Constructores S.A. y Cristalpark, con vencimiento a 120 días y que devenga una tasa de interés de 9.23% anual.

(2) Ramada 4 - Con fechas 27 de septiembre de 2012 y 26 de diciembre del 2012, se suscribieron dos contratos de préstamo entre Ambar Constructores S.A. y Ramada 4, con vencimientos a 180 y 120 días, respectivamente; y que devengan una tasa de interés promedio de 9.26% anual.

6. PROYECTOS EN PROCESO

Un resumen de proyectos en proceso es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costos directos (1)	1,217	2,301	3,151
Costos indirectos	275	212	709
Total	<u>1,492</u>	<u>2,513</u>	<u>3,860</u>

(1) Costos directos - Un resumen de la composición del costo directo por proyecto es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Grand Victoria			2,427
Royal Tennis		1,482	448
Gardens Club	1,217	819	276
Total	<u>1,217</u>	<u>2,301</u>	<u>3,151</u>

Constituyen los costos de terrenos, materiales y mano de obra que se asignan directamente a cada proyecto. En concordancia con las NIIF, la Compañía no incluye como parte de estos costos aquellos desembolsos por gastos administrativos o de ventas en los proyectos. Adicionalmente, de acuerdo a los análisis realizados por la Administración, se estima que no es necesario algún ajuste por valuación de estos inventarios, en vista que no hay indicios de que los valores netos de realización presupuestados, sean menores a las inversiones realizadas y por realizar.

7. INVENTARIO DE INMUEBLES

Un resumen de inventario de inmuebles es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Inmuebles Royal Tennis	1,011	
Inmuebles Grand Victoria	448	705
Casa disponible para la venta	202	
Terreno disponible para la venta	144	
Importaciones en tránsito	<u>68</u>	
 Total	<u>1,873</u>	<u>705</u>

Constituyen inmuebles disponibles para la venta por proyectos finalizados. De acuerdo a los análisis realizados por la Administración, se estima que no es necesario algún ajuste por valuación de estos inventarios, en vista que no hay indicios de que los valores netos de realización presupuestados, sean menores al costo de estos inmuebles.

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de obligaciones financieras es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Obligaciones por pagar al Banco Internacional con vencimientos hasta marzo del 2013 (marzo del 2012 para el año 2011 y marzo del 2011 para el año 2010) y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 9.06%	2,950	900
Obligaciones por pagar al Banco General Rumiñahui con vencimientos hasta febrero del 2013 y que devengan una tasa de interés nominal anual de 9.76%	512	512
Obligación por pagar al Banco Pichincha con vencimiento en mayo del 2012 para el año 2011(mayo del 2011 para el año 2010) y que devenga una tasa de interés nominal anual de 11.20%	6	20

Tarjetas de crédito	4	4	
Sobregiros bancarios	—	—	1
Total	<u>3,466</u>	<u>1,422</u>	<u>521</u>

9. CUENTA POR PAGAR ACCIONISTA

Con fecha 31 de diciembre de 2012 se renovó el contrato de préstamo entre Ambar Constructores S.A. y su accionista, con vencimiento anual y que devenga una tasa de interés de 4.53% anual.

10. ANTICIPO DE CLIENTES

Un resumen de anticipos de clientes por proyectos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Royal Tennis	471	758
Grand Victoria	149	467
Gardens Club	776	34
Anticipo clientes varios	10	15
Desistimientos		18
Trámites legales	1	1
Total	<u>1,407</u>	<u>1,278</u>
		<u>2,615</u>

Corresponden a los recursos en efectivo entregados por los promitentes compradores para la reserva y posterior entrega de los inmuebles de los diversos proyectos que construye y promueve la Compañía. Dichos recursos son entregados para financiar los proyectos sin acuerdo de pago de intereses. Los anticipos son registrados en los resultados, cuando la Compañía transfiere la titularidad del bien, en el momento que se formaliza e inscribe en el Registro de la Propiedad, las escrituras de compra venta.

11. IMPUESTO A LA RENTA

11.1. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Resultado antes de impuesto a la renta	144	97
Efectos en resultados por adopción de NIIF		143
Amortización de perdidas tributarias	(45)	(63)
Gastos no deducibles	<u>53</u>	<u>21</u>
Utilidad gravable	152	198

Impuesto a la renta causado (1)	<u>35</u>	<u>48</u>
Anticipo calculado (2)	<u>34</u>	<u>17</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente (el mayor entre 1 y 2)	<u>35</u>	<u>48</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% (24% en el año 2011) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% (14% en el año 2011) sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) 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. De acuerdo con disposiciones legales, en caso que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo de impuesto a la renta pagado en ese período fiscal, el anticipo se constituye en el gasto por impuesto a la renta corriente.

11.2. Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

12. PATRIMONIO

12.1. Capital Social

El capital social con el que se constituye la compañía es de US\$800 dividido en cien acciones de un valor nominal de US\$8.

12.2. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Al 1 de enero del 2011, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$143 mil resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF. Ver Nota 4.3.1.

13. COMPROMISOS

Los compromisos que mantiene la Compañía, al 31 de diciembre del 2012, se detalla a continuación:

Contrato de Planificación Arquitectónica, Construcción, Dirección Técnica, Promoción y Ventas con INMOURBICASA - La Compañía tiene celebrado un contrato con Inmourbicasa para la planificación arquitectónica, construcción, dirección técnica, publicidad y ventas, del conjunto de casas Gardens Club en su etapa 1.

El precio del contrato se encuentra dividido de la siguiente manera:

- Por la planificación arquitectónica es del 1.50% del costo directo real y para efectos del contrato se toma base el presupuesto referencial de US\$880 mil, por consiguiente el valor de los honorarios es de US\$13 mil.
- Por la construcción y dirección técnica será el 2.50% del costo directo real y para efectos del contrato se toma base el presupuesto referencial de US\$880 mil, por consiguiente el valor de los honorarios es de US\$22 mil los mismos que serán cancelados mensualmente en forma proporcional, de acuerdo a las inversiones realizadas.
- El 1% de la comisión por ventas (del monto total de ventas del proyecto)
- El 0.50% por trámites de créditos hipotecarios. (70% del total de ventas)

Los honorarios por promoción y ventas se cancelarán a la suscripción de los respectivos contratos de promesa de compra y venta con los respectivos clientes; los honorarios por los trámites de créditos hipotecarios se cancelarán a la obtención del respectivo crédito.

Todos los honorarios antes mencionados serán más el Impuesto al Valor Agregado, el mismo que se calculará al momento de la facturación.

El plazo para la realización total de la planificación es de 90 días, exceptuando el tiempo que demande la aprobación Municipal. Dentro de este plazo a los 30 días, se efectuará la aprobación por parte de los contratantes el anteproyecto respectivo.

14. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2012, existen las siguientes garantías entregadas por obligaciones bancarias:

<u>Tipo de Garantía</u>	<u>Pasivos Garantizados</u>	<u>Valor</u> (en miles de U.S. Dólares)
Hipoteca Abierta	Banco Internacional	2,950
Hipoteca Abierta	Banco General Rumiñahui	512

15. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 15 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
