

**AMBAR  
CONSTRUCTORES  
AMBARCONSTRUCT S.A.**

**Estados Financieros por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre del 2013  
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 2013 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 general de los estados financieros

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## 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 2013, 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.

*Martinez Chavez y Asociados*

Quito, Marzo 14, 2014  
Registro No. 649

*Rocio Martinez*

Rocio Martínez  
Licencia No. 26171

**AMBAR CONSTRUCTORES S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31,</b>	
		<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y equivalentes		6	48
Cuentas por cobrar relacionadas	4	1,135	3,061
Inventario de materiales		6	9
Proyectos en proceso			1,492
Inventario de inmuebles	5	1,313	1,873
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>76</u>	<u>58</u>
Total activos corrientes		<u>2,536</u>	<u>6,541</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad, planta y equipos y total de activos no corrientes		<u>12</u>	<u>16</u>
<b>TOTAL</b>		<u>2,548</u>	<u>6,557</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar		14	83
Cuentas por pagar relacionadas		9	157
Obligaciones financieras	6	1,005	3,466
Cuentas por pagar accionista	7	834	1,318
Anticipo de clientes	8	327	1,407
Impuesto a la renta por pagar	9	47	
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>4</u>	<u>16</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,240</u>	<u>6,447</u>
<b>PATRIMONIO:</b>	10		
Capital		1	1
Reserva legal		17	
Resultados acumulados		147	(34)
Resultados acumulados por adopción de NIIF		<u>143</u>	<u>143</u>
Total patrimonio		<u>308</u>	<u>110</u>
<b>TOTAL</b>		<u>2,548</u>	<u>6,557</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Edgar Barrionuevo  
Gerente General

  
Bilha Núñez  
Contadora General

**AMBAR CONSTRUCTORES S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

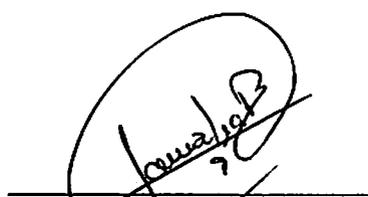
---

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u>
VENTAS NETAS		2,508	1,429
COSTO DE VENTAS		<u>2,131</u>	<u>1,137</u>
MARGEN BRUTO		377	292
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración y ventas		168	97
Otros (ingresos) gastos, neto	7	<u>(36)</u>	<u>51</u>
Total gastos de operación		<u>132</u>	<u>148</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		245	144
IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>47</u>	<u>35</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>198</u>	<u>109</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Edgar Barrionuevo  
Gerente General

  
Berta Núñez  
Contadora General

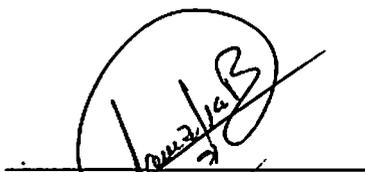
**AMBAR CONSTRUCTORES S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados acumulados por adopción de NIIF's</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2012	1		(143)	143	1
Resultado integral del año	-	-	109	-	109
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1		(34)	143	110
Apropiación de reservas		17	(17)		
Resultado integral del año	-	-	198	-	198
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>1</u>	<u>17</u>	<u>147</u>	<u>143</u>	<u>308</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Edgar Barrionuevo  
Gerente General

  
Patricia Núñez  
Contadora General

**AMBAR CONSTRUCTORES S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	1,428	1,558
Pagado a proveedores	(298)	(3,800)
Otros ingresos	4	
Impuesto a la renta corriente	<u>(41)</u>	<u>(48)</u>
Flujo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>1,093</u>	<u>(2,290)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Recuperación de créditos otorgados a relacionadas, y flujo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,926</u>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de obligaciones con relacionadas	(148)	
(Pago) Incremento de obligaciones financieras	(2,461)	2,044
(Pago) Incremento de cuentas por pagar accionista	<u>(452)</u>	<u>7</u>
Flujo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(3,061)</u>	<u>2,051</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES:</b>		
Disminución en caja y equivalentes	(42)	(239)
Saldos al comienzo del año	<u>48</u>	<u>287</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>6</u>	<u>48</u>

(Continúa...)

**AMBAR CONSTRUCTORES S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

**2013                      2012**  
**(en miles de U.S. dólares)**

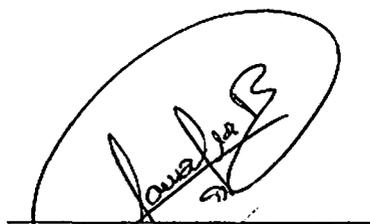
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL  
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)  
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Resultado integral	198	109
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	4	14
Efectos por intereses implícitos en pasivos financieros	(32)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	23	(37)
Cuentas por cobrar relacionadas		(2,708)
Inventarios	2,055	83
Cuentas por pagar	(69)	4
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(12)	(28)
Cuentas por pagar relacionadas		157
Anticipo de clientes	(1,080)	129
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>6</u>	<u>(13)</u>
 FLUJO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>1,093</u>	 <u>(2,290)</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Edgar Barrionuevo  
Gerente General

  
Bilha Núñez  
Contadora General

## **AMBAR CONSTRUCTORES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

#### **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 Tennis (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. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### ***2.1 Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de Ambar Constructores - Ambarconstruc S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES 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.

La moneda oficial del Ecuador es el U.S. Dólar, por lo tanto, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de Ambar Constructores - Ambarconstruc S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

## **2.3 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

## **2.4 Efectivo y bancos**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y saldos en bancos. Los sobregiros bancarios, en caso de existir, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

## **2.5 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.

## **2.6 Inventario de materiales, Inventario de inmuebles y Proyectos en proceso**

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.

## 2.7 *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 periodo 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.

## **2.8 Préstamos y obligaciones financieras**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos y obligaciones financieras 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 y obligaciones financieras 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.

## **2.9 Cuentas comerciales por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. 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.

El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

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.

## **2.10 Impuestos**

### **2.10.1 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.

## **2.11 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 que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo, utilizando una tasa antes de impuestos, que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

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 cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

## **2.12 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.

### **2.12.1. 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 incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### **2.12.2. 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.

## **2.13 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.

## **2.14 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.

### **2.15 Nuevas normas 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>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014

La Administración de la Compañía anticipa que estas enmiendas, que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros, no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía.

### **2.16 Administración de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el 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 Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos. La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

#### **2.16.1. 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 está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiriese. Durante el año 2013, la Compañía no ha invertido en instrumentos financieros.

#### **2.16.2. 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.

### 2.16.3. 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. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

## 4. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cristalpark (1)	234	1,600
Ramada 4 (2)	815	1,352
Servimaq	83	73
Urbitec		35
Inmourbicasa S.A.	<u>3</u>	<u>1</u>
Total	<u>1,135</u>	<u>3,061</u>

- (1) **Cristalpark** - Con fecha 4 de noviembre del 2013, se renovó el contrato de préstamo entre Ambar Constructores S.A. y Cristalpark, con vencimiento a 90 días y que devenga una tasa de interés de 9.33% anual.
- (2) **Ramada 4** - Con fecha 23 de septiembre de 2013, se renovó el contrato de préstamo entre Ambar Constructores S.A. y Ramada 4, con vencimientos a 120 días y que devengan una tasa de interés promedio de 9.33% anual.

## 5. INVENTARIO DE INMUEBLES

Un resumen de inventario de inmuebles es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inmuebles Royal Tennis	767	1,011
Inmuebles Grand Victoria	99	448
Inmuebles Gardens Club	101	
Casa disponible para la venta	202	202
Terreno disponible para la venta	144	144
Importaciones en tránsito	—	<u>68</u>
Total	<u>1,313</u>	<u>1,873</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.

## 6. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de obligaciones financieras es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Obligaciones por pagar al Banco Internacional con vencimientos hasta enero y febrero del 2014 (marzo del 2013 para el año 2012) y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 9.33% (9.06% para el año 2012)	1,004	2,950
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
Tarjetas de crédito	<u>1</u>	<u>4</u>
Total	<u>1,005</u>	<u>3,466</u>

## 7. CUENTA POR PAGAR ACCIONISTA

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a un préstamo otorgado por el accionista de la Compañía. Con fecha 31 de diciembre de 2013, la Administración evaluó el efecto de valorar

adecuadamente mencionado pasivo financiero en base a una estimación de pago a un año y con una tasa de descuento equivalente al 4%.

## 8. ANTICIPO DE CLIENTES

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Royal Tennis	164	471
Grand Victoria	164	149
Gardens Club	59	776
Anticipo clientes varios		10
Trámites legales	—	<u>1</u>
Total	<u>327</u>	<u>1,407</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.

## 9. IMPUESTO A LA RENTA

### 9.1. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Resultado antes de impuesto a la renta	245	144
Amortización de perdidas tributarias		(45)
Ingresos exentos	(32)	
Gastos no deducibles	<u>1</u>	<u>53</u>
Utilidad gravable	214	152
Impuesto a la renta causado (1)	<u>47</u>	<u>35</u>
Anticipo calculado (2)	<u>32</u>	<u>34</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente (el mayor entre 1 y 2)	<u>47</u>	<u>35</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% (23% en el año 2012) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% (13% en el año 2012) 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.

## 10. PATRIMONIO

### 10.1. *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.

### 10.2. *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.

## 11. COMPROMISOS

Los compromisos que mantiene la Compañía, al 31 de diciembre del 2013, 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.

## **11. CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

## **12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 14 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 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.

---



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

A los Señores Accionistas de Ambar Constructores Ambarconstruct S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de Ambar Constructores Ambarconstruct S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales emitimos nuestra opinión con fecha marzo 14 del 2014.

En relación con nuestra auditoría, examinamos el cumplimiento de ciertas disposiciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, publicadas en el Registro Oficial No. 112 del 30 de octubre de 2013.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que se ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. La auditoría incluye el examen, basado en pruebas, de la evidencia apropiada. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

De acuerdo con el cronograma establecido en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, la mayoría de disposiciones tienen fechas límites durante el año 2014, por lo tanto no hemos revisado su cumplimiento, excepto para las siguientes disposiciones que tenían fecha límite el 31 de diciembre del 2013:

- Designación del oficial de cumplimiento hasta 30 días posteriores a la publicación en el Registro Oficial de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos; cuya fecha límite fue el 30 de noviembre de 2013. El oficial de cumplimiento fue designado por la junta general extraordinaria de socios con fecha 07 de marzo de 2014.
- Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento hasta 60 días posteriores a la publicación en el Registro Oficial de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos; cuya fecha límite fue el 30 de diciembre de 2013. La Compañía aún se encuentra en trámite de calificación de su oficial de cumplimiento.

En nuestra opinión, durante el año terminado el 31 de diciembre del 2013, la Compañía cumplió parcialmente las disposiciones enunciadas en el párrafo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

*Martínez Chávez y Asociados*  
 Quito, Marzo 14, 2014  
 Registro No. 649

*Rocío Martínez*  
 Rocío Martínez  
 Licencia No. 26171