AMBAR
CONSTRUCTORES S.A

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.

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

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31-12-2012
Expresado en Us Dólares

ACTIVOS				6.576.018,83	
ACTIVOS CORRIENTES			47.347,15		
CAJA CHICA		300,00			
BANCOS		47.047,15			
CUENTAS POR COBRAR			3.108.101,21		
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES GENERAL		46.622,75			
CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS		3.061.478,46			(1)
INVENTARIOS			3.374.798,53		
INVENTARIO MATERIALES OBRAS		9.086,01			
INVENTARIO CONSTRUCCIONES EN CURSO		1.492.001,50			(2)
COSTOS DIRECTOS	1.217.723,90				
COSTOS INDIRECTOS	274.277,60				
IMPORTACIONES EN TRANSITO		67.644,03			
INVENTARIO TERMINADOS		1.806.066,99			(3)
IVA EN COMPRAS			427,39		
IVA EN COMPRAS		427,39			
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA			43.916,16		
ANTICIPOS			1.066,29		
ANTICIPO PROVEEDORES		1.066,29			
ACTIVOS PREPAGADOS			362,10		
SEGUROS PREPAGADOS		362,10			
ACTIVOS FIJOS				16.163,59	
VEHICULOS			3.416,55		
VEHICULOS		10.000,00			
(-) DEPRECIACION ACUM. VEHICULOS		(6.583,45)			
MAQUINARIA Y EQUIPO			12.747,04		
MAQUINARIA Y EQUIPO		20.009,09			
(-) DEPRECIACION ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO		(7.262,05)			
TOTAL ACTIVOS				6.592.182,42	
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE				(6.482.376,62)	
PROVEDORES			(82.827,59)		
PRESTAMOS BANCARIOS C/P			(3.465.699,20)		(4)
OTROS PRESTAMOS CORTO PLAZO			(156.751,64)		
PRESTAMOS EMPRESAS RELACIONADAS		(156.751,64)			
GARANTIAS Y PREVISIONES RETENIDAS POR PAGAR			(15.468,16)		
GARANTIAS CONTRATISTAS POR PAGAR		(14.643,18)			
PREVISIONES CONTRATISTAS POR PAGAR		(824,98)			
ANTICIPO DE CLIENTES			(1.406.744,37)		(5)
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR			(602,00)		
IMPUESTOS RETENIDOS POR PAGAR			(36.014,77)		
PRESTAMOS ACCIONISTAS POR PAGAR			(1.318.184,05)		(6)

OTROS PASIVOS POR PAGAR		(84,84)		
TOTAL PASIVOS			**(6.482.376,62)**	
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL			(800,00)	(7.1)
CAPITAL PAGADO		(800,00)		
RESULTADOS			34.377,22	(7.2)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (UTILIDAD)		(109.005,80)		
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES (PERDIDA)		143.383,02		
ADOPCION DE NIIFS			(143.383,02)	(7.3)
ADOPCION DE NIIFS PRIMERA VEZ		(143.383,02)		
TOTAL PATRIMONIO			**(109.805,80)**	(7)
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO			**(6.592.182,42)**	

AMBAR CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DEL 01-01 AL 31-12-12
Expresado en Us Dólares

INGRESOS			
INGRESOS OPERACIONALES			1.429.378,72
VENTAS DE PROYECTOS		1.429.378,72	
VENTAS GRAND VICTORIA	324.800,00		
VENTAS ROYAL TENIS	1.036.143,27		
OTRAS VENTAS	68.435,45		
INGRESOS NO OPERACIONALES			145.669,29
INGRESOS FINANCIEROS		118.431,93	
INTERESES GANADOS	5,06		
INTERESES PRESTAMOS	118.426,87		
OTROS INGRESOS		27.237,36	
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	27.237,36		
TOTAL INGRESOS			**1.575.048,01**
COSTOS Y GASTOS			
COSTOS DE VENTAS			
COSTO DE VENTAS OBRAS			(1.137.833,08)
COSTO DE VENTAS GRAND VICTORIA		(257.072,53)	
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION GV	(226.351,54)		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION GV	(30.720,99)		
COSTO DE VENTAS ROYAL TENIS		(822.268,97)	
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION RT	(746.360,53)		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION RT	(75.908,44)		
COSTO DE VENTA OTROS		(58.491,58)	
COSTO DE VENTA OTROS	(58.491,58)		
TOTAL COSTO DE VENTAS			**(1.137.833,08)**
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS			**437.214,93**
GASTOS DE POST VENTA			(18.393,04)
GASTOS DE POST VENTA		(18.393,04)	
ADMINISTRATIVOS			(78.718,84)
SUELDOS Y SALARIOS		(34.300,00)	
BENEFICIOS SOCIALES		(6.881,28)	
DEPRECIACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		(4.777,46)	
AMORTIZACION DE CARGOS DIFERIDOS		(4.888,22)	
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA		(119,70)	
SERVICIOS BASICOS		(644,89)	
GASTO TRANSPORTE Y MOVILIZACION		(72,19)	
GASTOS GENERALES OPERATIVOS		(16.355,01)	
GASTOS IMPUESTOS SRI		(2.467,47)	

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	(8.212,62)	
GASTOS FINANCIEROS		(187.684,47)
INTERESES PAGADOS	(186.664,42)	
COMISIONES BANCARIAS	(1.020,05)	
OTROS GASTOS		(8.424,63)
OTROS GASTOS	(8.424,63)	
TOTAL GASTOS		(293.220,98)
RESULTADO DEL EJERCICIO (UTILIDAD)		143.993,95
23% IMPUESTO A LA RENTA		(34.988,15)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (UTILIDAD)		109.005,80

A. 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.

B. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Un detalle de Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas es como sigue:

Cristalpark **(1)**	1'600.000,00
Ramada 4 **(2)**	1'352.591,44
Servimaq	73.150,38
Urbitec	35.026,65
Otras	709,99
TOTAL	3'061.478,46

(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.

(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.

2. PROYECTOS EN PROCESO

Costos directos (1)	1'217.723,90
Costos indirectos	274.277,60
TOTAL	1'492.001,50

(1) ***Costos directos-*** Constituyen los costos de terrenos, materiales y mano de obra que se asignan directamente a cada proyecto. 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.

3. INVENTARIO TERMINADOS

Un resumen de inventario de inmuebles es como sigue:

Inmuebles Royal Tennis	1'011.417,97
Inmuebles Grand Victoria	447.681,66
Casa disponible para la venta	202.540,91
Terreno disponible para la venta	144.426,45
TOTAL	1'806.066,99

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, son menores al costo de estos inmuebles.

4. OBLIGACIONES FINANCIERAS

- $2'950.000,00 Obligaciones por pagar al Banco Internacional con vencimientos hasta marzo del 2013 y que devengan una tasa de interés nominal anual promedio de 9.06%
- $511.500,00 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%
- $4.199,20 Tarjetas de crédito

5. ANTICIPO DE CLIENTES

Royal Tennis	471.084,40
Grand Victoria	148.626,00
Gardens Club	776.465,34
Anticipo clientes varios	10.568,63
TOTAL	1'406.744,37

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. 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.

6. 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.

7. PATRIMONIO

7.1. 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.

7.2. Resultados acumulados

Corresponden a los resultados de años anteriores los mismos que son $109.005,80 Utilidad y $143.383,02 por Pérdidas.
Dichos valores no se han distribuido a los socios, ya que según actas no lo han dispuesto.

7.3. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Al 1 de enero del 2012, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US$143.383,02 resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF.

C. 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 deUS$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 deUS$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.

D. GARANTÍAS

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

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

E. 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.

F. 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.

G. 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.