



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

ACIREALE S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2011
e informe de Auditoría Externa**





MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

Fap. 103910

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
ACIREALE S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa **ACIREALE S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ACIREALE S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Marlene Roblero Saad
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Federico Armijos Bonilla
Licencia Profesional No. 10713

Abril 23 del 2012





ACIREALE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>US\$</u>
ACTIVO	
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	582.034,52
INVERSIONES (Nota B)	152.644,90
CUENTAS POR COBRAR (Nota C)	234.243,48
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Nota D)	67,48
INVENTARIOS (Nota E)	<u>4.408.942,52</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5.377.932,90
FIJO NETO (Nota F)	9.789,25
OTROS ACTIVOS (Nota G)	<u>164.312,45</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>5.552.034,60</u>
PASIVO	
CORRIENTE	
OBLIGACIONES BANCARIAS (Nota H)	3.946.350,19
CUENTAS POR PAGAR (Nota I)	345.214,11
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota J)	<u>7.405,59</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>4.298.969,89</u>
PASIVO NO CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR (Nota K)	107.657,68
ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota L)	<u>1.079.248,48</u>
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>1.186.906,16</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>5.485.876,05</u>
PATRIMONIO NETO (Nota M)	<u>66.158,55</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>5.552.034,60</u>



Ver notas a los estados financieros



ACIREALE S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2011	800,00			800,00
APORTES DE ACCIONISTAS		72.146,67		72.146,67
PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO RENTA AÑO 2010			-1,20	-1,20
PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO RENTA AÑO 2011			-6.786,92	-6.786,92
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	800,00	72.146,67	-6.788,12	66.158,55

Ver notas a los estados financieros





ACIREALE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		0,00
EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS		
INCREMENTO DE INVERSIONES	-152.644,90	
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	-223.834,99	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-66,28	
INCREMENTO DE INVENTARIOS	-2.858.000,35	
INCREMENTO DE ACTIVO FIJOS	-3.392,22	
INCREMENTO DE OTROS ACTIVOS	-164.312,45	
INCREMENTO DE OBLIGACIONES BANCARIAS	3.946.350,19	
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	-1.094.049,02	
DISMINUCIÓN DE IMPUESTOS POR PAGAR	-648,37	
INCREMENTO DE ANTICIPOS A CLIENTES	928.283,28	
APORTE PARA CAPITALIZAR	72.146,67	
PAGO MÍNIMO IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2010	-1,20	
PAGO MÍNIMO IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2011	-6.786,92	<u>443.043,44</u>
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		443.043,44
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		138.991,08
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		582.034,52



Ver notas a los estados financieros



ACIREALE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>US\$</u>
FUENTES DE FONDOS	
INCREMENTO DE OBLIGACIONES BANCARIAS	3.946.350,19
INCREMENTO DE ANTICIPOS A CLIENTES	928.283,28
INCREMENTO DE PATRIMONIO NETO	<u>65.358,55</u>
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>4.939.992,02</u>
APLICACIÓN DE FONDOS	
INCREMENTO DE CAJA Y BANCOS	443.043,44
INCREMENTO DE INVERSIONES	152.644,90
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	223.834,99
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	66,28
INCREMENTO DE INVENTARIOS	2.858.000,35
INCREMENTO DE ACTIVO FIJO NETO	3.392,22
INCREMENTO DE OTROS ACTIVOS	164.312,45
DISMINUCION DE CUENTAS POR PAGAR	1.094.049,02
DISMINUCION DE IMPUESTOS POR PAGAR	<u>648,37</u>
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>4.939.992,02</u> 

Ver notas a los estados financieros





ACIREALE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

	Dólares	
	31 de diciembre de	
	2011	2010
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5.377.932,90	1.700.342,94
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4.298.969,89	1.447.317,09
CAPITAL NETO DE TRABAJO	1.078.963,01	253.025,85
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	825.937,16	

Ver notas a los estados financieros





ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- Antecedentes y objetivos de la Compañía:

ACIREALE S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Dr. Eduardo Falqués Ayala, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 23 de mayo del 2008, con un capital autorizado de US\$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US\$ 1,00)

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es dedicarse a la construcción, compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2011 la compañía se encuentra trabajando en la primera etapa (infraestructura) para la construcción de las viviendas en la Urbanización VITTORIA 1, y en la comercialización de las mismas.

2.- Base de presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

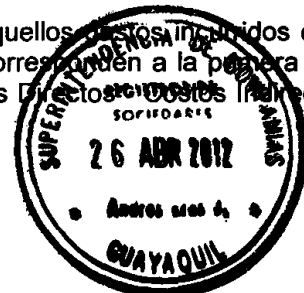
Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores, sin embargo no han sido actualizadas en función los cambios introducidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Según las disposiciones contenidas en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, "a partir del 1ro. de enero del 2010 y hasta el 2012, las compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Compañías, deben adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar y presentar sus estados financieros."

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables de empresa que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2011, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 1.078.963,01.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Inversiones.- Corresponden a fondos invertidos que generan un interés mensual.

Inventarios.- El rubro de Inventarios está conformado por todos aquellos costos incurridos en los trabajos de infraestructura que está realizando la compañía y que corresponden a la primera etapa en la construcción de viviendas, se muestran clasificados en: Costos Directos, Costos Indirectos - Terrenos - Gastos Administrativos y de Ventas.





ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Activo fijo.- Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición, menos la depreciación acumulada.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	33

Utilidad (Pérdida) del Ejercicio – Al 31 de diciembre del 2011 la compañía no puede mostrar resultados, todos sus gastos están en proceso hasta que concluya la construcción de viviendas y proceda a facturarlas.

Ingresos y egresos.- Se contabilizan cuando se causan y cuando se devengan. 





ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA B. INVERSIONES:

La compañía mantiene un fondo de inversión leal en la Administradora de Fondos del Banco Internacional que generan rendimientos financieros mensuales.

	<u>US\$</u>
INTERFONDOS	<u>152.644,90</u>
TOTAL	<u>152.644,90</u>

NOTA C. CUENTAS POR COBRAR:

Corresponde a valores adeudados por clientes, préstamos a compañías relacionadas y otros; que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

	<u>US\$</u>
CLIENTES	548,37
ANTICIPO A PROVEEDORES	170.130,56
CUENTAS POR COBRAR EXTERIOR	5.750,94
CUENTAS POR COBRAR VARIAS	57.813,61
TOTAL	<u>234.243,48</u>



NOTA D. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Corresponde a créditos tributarios a favor que tiene la empresa al 31 de diciembre del 2011 originados por retenciones en la fuente que le efectuaron en el presente ejercicio. En adición incluyen anticipos pagados correspondientes al impuesto a la renta por US\$. 6.786,92 y disminución del crédito tributario por US\$. 6.788,12 provenientes del pago del anticipo de impuesto a la renta del año 2010 que debió ser reconocida como pérdida en el mismo año y del pago del anticipo de impuesto a la renta del año 2011. La conciliación tributaria preparada por la compañía en el año 2011 arrojó saldo a favor de \$ 67,48 por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. 



ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA D. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:
(continuación...)

CONCEPTOS	SALDO AL 01.01.2011	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31.12.2011
RETENCIONES EN LA FUENTE	0,00	67,48	0,00	67,48
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA	1,20	6.786,92	6.788,12	0,00
TOTAL	1,20	6.854,40	6.788,12	67,48

NOTA E. INVENTARIOS:

Los inventarios a diciembre 31 del 2011 están conformados por los gastos realizados en la infraestructura que corresponde a la primera etapa para la construcción de las viviendas, clasificados en:

	US\$
COSTOS DIRECTOS EN OBRA	1.578.654,92
COSTOS INDIRECTOS EN OBRA	627.846,86
TERRENOS	1.043.738,09
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	1.158.792,65
TOTAL	4.408.942,52



NOTA F. ACTIVO FIJO:
VER ANEXO A

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 9.789,25 al 31 de diciembre del 2011 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestran el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

a) La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta.

b) Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles de Oficina 10%, Equipos de Oficina 10% y; Equipos de Computación 33%.



ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA G. OTROS ACTIVOS:

	<u>US\$</u>
CUENTAS POR COBRAR DEL EXTERIOR	164.312,45
TOTAL	164.312,45

Corresponde a valores entregados en calidad de préstamo en octubre del 2001 a la compañía Inmobiliare Overseas Group Inc.

NOTA H. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía mantiene las siguientes obligaciones bancarias:

	<u>US\$</u>
Préstamos Bancos local:	
<u>Banco Internacional:</u>	
Operación 100310829 concedida el 27/10/2011, al 9,64% de interés anual, vence el 25/03/2012.	1.000.000,00
Operación 100310933 concedida el 08/12/2011, al 9,26% de interés anual, vence el 05/04/2012.	1.500.000,00
Total Banco Internacional	2.500.000,00
Préstamo Banco externo:	
<u>Banco Produbank:</u>	
Operación 1608910 concedida el 18/05/2011, al 7,25% de interés anual, vence el 17/08/2012.	1.358.155,87
Total Banco Produbank	1.358.155,87





ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA H. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO:
(continuación...)

Intereses:

Banco Internacional:		
Operación 100310829	16.845,84	
Operación 100310933	<u>9.260,00</u>	26.105,84
Banco Produbank:		
Operación 1608910		<u>62.088,48</u>
Total intereses		<u>88.194,32</u>
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS		<u>3.946.350,19</u>

NOTA I. CUENTAS POR PAGAR:

Obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios:

	<u>US\$</u>
PROVEEDORES	280.738,50
POR PAGAR FONDO GARANTIA	3.743,61
COMPAÑIAS RELACIONADAS	60.032,00
OTROS	<u>700,00</u>
TOTAL	<u>345.214,11</u>



NOTA J. IMPUESTOS POR PAGAR:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente del I.V.A., retenciones en la fuente del impuesto a la renta durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2011.



ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA J. IMPUESTOS POR PAGAR:
(continuación...)

El pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio por US\$ 6.786,92 fue cancelado en la conciliación tributaria con el anticipo de impuesto a la renta pagado y se registró como pérdida en el ejercicio 2011.

CONCEPTOS	SALDO	INCREMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO
	ENE.01.2011			DIC.31.2011
RETENCIONES EN LA FUENTE	3.774,32	33.477,29	31.719,53	5.532,08
RETENCIONES IVA	4.279,64	18.734,53	21.140,66	1.873,51
TOTAL	8.053,96	52.211,82	52.860,19	7.405,59

NOTA K. CUENTAS POR PAGAR:

Son valores entregados en calidad de préstamos sin exigibilidad de pago.

	US\$
VARIOS	107.657,68
TOTAL	107.657,68

NOTA L. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Valores entregados por los clientes por la adquisición de viviendas. Se compone de:

	US\$
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	649.061,34
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	4.126,47
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	386.317,55
CLIENTES RESCILIADOS	24.805,55
VARIOS	14.937,57
TOTAL	1.079.248,48





ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA M. PATRIMONIO:

Capital Social.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2011 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

Aportes para futuras capitalizaciones.-

Al 31 de diciembre del 2011 refleja un saldo de US\$72.146,67

NOTA N. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de ACIREALE S. A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2011.

NOTA O. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos





ACIREALE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

ACTIVOS FIJOS
ANEXO A

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 01/01/2011	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	TOTAL ACTIVOS FIJOS 31/12/2011
FIJO DEPRECIABLE:				
Equipos de Computación	1.126,31	6.091,00	132,50	7.084,81
Muebles de Oficina	2.983,92	930,16	1.718,88	2.195,20
Equipos de Oficina	2.457,12	577,95	455,12	2.579,95
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	6.567,35	7.599,11	2.306,50	11.859,96
TOTAL ACTIVO FIJO	6.567,35	7.599,11	2.306,50	11.859,96
Menos depreciación acumulada	-170,32	-2.173,33	272,94	-2.070,71
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	6.397,03	5.425,78	-2.033,56	9.789,25

