



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 - V. 9  
TLF: 2-214700 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 2012  
e informe de la Auditoría Externa**

---



### DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **ACIREALE S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de 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 utilizables 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 proporcionarnos una base razonable para expresar una 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 2012 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**Marlene Roblero Saad**  
Licencia Profesional No. 14968  
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

**Federico Arrijos Bonilla**  
Licencia Profesional No. 10713

**Marzo 04 del 2013**

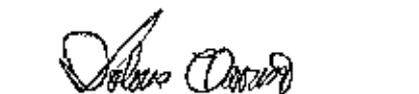


**ACIREALE S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>al 01 de enero del 2011</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	269.668,32	582.034,52	138.991,08
ACTIVOS FINANCIEROS ( Nota B )	338.191,70	216.757,82	1.147,77
INVENTARIOS (Nota C)	7.141.083,42	4.408.942,52	1.550.942,17
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota D)	52.668,64	170.130,56	9.260,72
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Nota E)	<u>2.345,52</u>	<u>67,48</u>	<u>1,20</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.803.957,60</b>	<b>5.377.932,90</b>	<b>1.700.342,94</b>
<b>NO CORRIENTE</b>			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota F)	13.419,43	9.789,25	6.397,03
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES (Nota G)	<u>164.312,45</u>	<u>164.312,45</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.981.689,48</b>	<b>5.552.034,60</b>	<b>1.706.739,97</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota H)	260.913,79	344.514,11	1.439.263,13
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Nota I)	2.181.470,33	3.946.350,19	0,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota J)	<u>3.526,95</u>	<u>7.405,59</u>	<u>8.053,96</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.445.911,07</b>	<b>4.298.269,89</b>	<b>1.447.317,09</b>
<b>NO CORRIENTE</b>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota K)	1.604.992,15	107.657,68	107.657,68
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Nota I)	1.428.868,44	0,00	0,00
ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota L)	2.452.498,14	1.079.948,48	150.965,20
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.486.358,73</b>	<b>1.187.606,16</b>	<b>258.622,88</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.932.269,80</b>	<b>5.485.876,05</b>	<b>1.705.939,97</b>
<b>PATRIMONIO NETO (Nota M)</b>	<b>49.419,68</b>	<b>66.158,55</b>	<b>800,00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>7.981.689,48</b>	<b>5.552.034,60</b>	<b>1.706.739,97</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**ACIREALE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS**  
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>al 31 de diciembre del 2011</u>
<b>INGRESOS (Nota N)</b>		
VENTAS	230.115,00	0,00
OTROS INGRESOS	16.888,05	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>247.003,05</b>	<b>0,00</b>
<b>COSTOS Y GASTOS (Nota O)</b>		
COSTO DE VENTAS	230.115,00	0,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	12.372,62	0,00
OTROS GASTOS	508,35	0,00
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>242.995,97</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>4.007,08</b>	<b>0,00</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA (Nota P)</b>	<b>20.745,95</b>	<b>6.786,92</b>
<b>PÉRDIDA</b>	<b>-16.738,87</b>	<b>-6.786,92</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**ACIREALE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2011	800,00	0,00	0,00	0,00	800,00
APORTE 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
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011</b>	<b>800,00</b>	<b>72.146,67</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.788,12</b>	<b>66.158,55</b>
TRANSFIERE A RESULTADOS EJERC. ANTERIORES			-6.788,12	6.788,12	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO				-16.738,87	-16.738,87
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2012</b>	<b>800,00</b>	<b>72.146,67</b>	<b>-6.788,12</b>	<b>-16.738,87</b>	<b>49.419,68</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**ACIREALE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>al 31 de diciembre del 2011</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	230.227,40	0,00
Otros cobros por actividades de operación	16.888,05	0,00
	<u>247.115,45</u>	<u>0,00</u>
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	-4.851.466,82	-388.207,31
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-260.604,70	-4.613,59
Otras entradas y salidas de efectivo	-4.590.862,12	-383.593,72
	<u>-4.604.351,37</u>	<u>-388.207,31</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u>-4.604.351,37</u>	<u>-388.207,31</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-6.767,40	-7.599,11
Otras entradas y salidas de efectivo	4.298.752,57	838.849,86
	<u>4.291.985,17</u>	<u>831.250,75</u>
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión</b>	<u>4.291.985,17</u>	<u>831.250,75</u>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<u>-312.366,20</u>	<u>443.043,44</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<u>582.034,52</u>	<u>138.991,08</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<u>269.668,32</u>	<u>582.034,52</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Mantique  
Gerente General

  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General

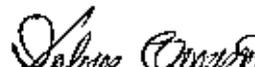


**ACIREALE S.A.**  
**CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

	el 31 de diciembre del 2012	el 31 de diciembre del 2011
<b>GANANCIA ( PÉRDIDA ) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>4.007,08</b>	<b>0,00</b>
<b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	3.137,22	2.173,33
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-20.745,95	-6.786,92
	<u>-17.608,73</u>	<u>-4.613,59</u>
<b>CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
incremento ( disminución ) en:		
Inversiones	152.644,90	-152.644,90
Cuentas por cobrar clientes	112,40	-548,37
Otras cuentas por cobrar	-274.191,18	-62.416,78
Inventarios	-2.732.140,90	-2.858.000,35
Seguros pagados por anticipado	-980,71	0,00
Anticipo a proveedores	118.442,63	-160.869,84
Activos por impuestos corrientes	-2.278,04	-66,28
Cuentas y documentos por pagar	-83.600,32	-1.094.749,02
Obligaciones con instituciones financieras	-1.764.879,86	3.946.350,19
Con la Administración tributaria	-3.878,64	-648,37
	<u>-4.590.749,72</u>	<u>-383.593,72</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ( UTILIZADOS ) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-4.604.351,37</b>	<b>-388.207,31</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**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 Falquén 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 2012 la compañía se encuentra trabajando en la comercialización y construcción de las viviendas en la Urbanización VITTORIA 1, y VITTORIA 2.

**2.- Base de presentación de los Estados Financieros:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2011, fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2012, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$5.358.046,53; los resultados del año presentan pérdidas por US\$16.738,87.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante la 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 del 2009, la cual ratifica con la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente con la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el registro oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008 resolvió el Cronograma de aplicación obligatoria "a partir del 1ro. de enero del 2010 y hasta el 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para preparar y presentar sus estados financieros."

ACIREALE S.A. en cumplimiento a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre del 2008, le corresponde adoptar las NIIF para PYMES en el tercer grupo, esto es: a partir del 1 de enero del 2012, teniendo como período de transición del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011. *R*



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

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

Adoptó las normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

- NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- NIC 7 (Estados de flujo de efectivo)
- NIC 8 (Políticas contables, cambio en la estimación y errores)
- NIC 12 (Impuestos a las ganancias)
- NIC 16 (Propiedad, planta y equipos)
- NIC 18 (Ingresos ordinarios)
- NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- NIIF 7 (Instrumentos Financieros) información a revelar

Como parte del proceso de transición elaboró y cumplió en el mes de octubre y noviembre del año 2011 con la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) y la Conciliación del Patrimonio, que contiene:

- Plan de capacitación
- Plan de implementación
- Fecha de diagnóstico de los principales impactos

Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de octubre del 2011, adicionalmente, la compañía elaboró para el respectivo período de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, al patrimonio neto de los accionistas convertidos bajo NIIF, a las fechas indicadas.
- Conciliación del estado de resultados del año 2011 (utilidad del período) en base a NEC, al estado de resultado bajo NIIF.
- Revelación de efectos por aplicación de primera vez de las NIIF en el estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentando bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- Conciliación del estado de situación reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el estado de situación convertidos bajo NIIF a las fechas indicadas. 



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

(continuación...)

La Compañía durante el año 2011, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF); la administración considera que los pocos activos y pasivos monetarios son recuperables y que cumplirá con todos sus pasivos. Por lo expuesto ACIREALE S.A. no tiene efectos por ajustes contables derivados por la implementación de la adopción de la NIIF, y por tanto ningún efecto que registrar al 1 de enero del 2012.

**Declaración de Cumplimiento.-** Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Bases de Elaboración.-** Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los Instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

**Moneda funcional.-** Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros:

**Efectivo y equivalentes al efectivo.-** Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista.

**Activos financieros.-** La compañía clasifica sus activos financieros en 2 categorías: (1) Cuentas por cobrar a clientes (2) Otras Cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a ACIREALE S.A. como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

**Financieras.-** Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 3,1906 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 99,38% (98,81% en el año 2011), por sus acreedores.

**Inventarios.-** Están registrados al costo de adquisición, el que no supera el valor de mercado. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

**Propiedades, planta y equipo, neto.-** Se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2011 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, 



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

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

debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación:

**ACTIVOS AÑOS**

Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3

**Intereses.-** Son registrados bajo el método del devengado y se originan por préstamos otorgados a la compañía.

**Cuentas comerciales a pagar.-** Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del giro del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

**Provisiones.-** Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

**Participación de Trabajadores en las utilidades.-** De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga

**Impuesto a la Renta.-** La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 23% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta.



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

(continuación...)

definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**Reserva legal.-** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados de Años Anteriores.-** Corresponde a las pérdidas y ganancias acumuladas de años anteriores al presente ejercicio.

**Utilidad del Ejercicio -** Corresponde al resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

**Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.-** La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

**Uso de estimaciones.-** Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. 



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	0,00	152.644,90
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CUENTES NO RELACIONADAS	435,97	548,37
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>337.755,73</u>	<u>63.564,55</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>338.191,70</u></b>	<b><u>216.757,82</u></b>

Se compone éste rubro de valores adeudados por clientes y otros que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

**NOTA C. INVENTARIOS:**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PRODUCTOS EN PROCESO	7.108.787,74	4.408.942,52
SUMINISTROS Y MATERIALES	<u>32.295,68</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>7.141.083,42</u></b>	<b><u>4.408.942,52</u></b>

El inventario físico tomado al 31 de diciembre del 2012 está conformado por todos los costos y gastos empleados en la construcción de viviendas, clasificados en productos en proceso y suministros.

**NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	1)	980,71	0,00
ANTICIPO A PROVEEDORES	2)	<u>51.687,93</u>	<u>170.130,56</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>52.668,64</u></b>	<b><u>170.130,56</u></b>

1.- Corresponden a valores entregados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo que al 31 de diciembre del 2012 están pendientes de liquidar.

2.- Con Seguros Equinoccial tiene contratada la póliza de incendio # 54464 con vigencia desde el 27 de septiembre del 2012 hasta el 01 de octubre del 2013.

*R*



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Corresponde a créditos tributarios a favor que tiene la empresa al 31 de diciembre del 2012 originados por retenciones en la fuente que le efectuaron en el presente ejercicio luego de haber compensado la suma de US\$20.745,95 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio.

La conciliación tributaria preparada por la compañía en el año 2012, arrojó un impuesto causado por US\$2.550,83, en tanto que el cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta fue por US\$20.745,95; la diferencia se reconoció como pérdida en el presente ejercicio.

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.

Detalle	Saldo 01.01.2011	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2011
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA POR RETENCIONES EN LA FUENTE	67,48	2.345,51	67,47	2.345,52
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0,00	20.678,48	20.678,48	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>67,48</b>	<b>23.023,99</b>	<b>20.745,95</b>	<b>2.345,52</b>

**NOTA F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:**

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US\$13.419,43 al 31 de diciembre del 2012 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

Descripción	Saldo 31.12.2011	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
<b>DEPRECIABLE</b>				
Equipos de Computación	7.084,81	2.558,66	0,00	9.643,47
Muebles de Oficina	2.195,20	1.132,10	0,00	3.327,30
Equipos de Oficina	2.579,95	3.076,64	0,00	5.656,59
<b>TOTAL DEPRECIABLE</b>	<b>11.859,96</b>	<b>6.767,40</b>	<b>0,00</b>	<b>18.627,36</b>
<b>Menos depreciación acumulada</b>	<b>-2.070,71</b>	<b>-3.137,22</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.207,93</b>
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO</b>	<b>9.789,25</b>	<b>3.630,18</b>	<b>0,00</b>	<b>13.419,43</b>



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
**(expresado en U.S. dólares)**

**NOTA F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:**

(continuación...)

- 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 en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno.
- Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Equipos de Oficina 10%, Equipos de Computación 33%, Maquinarias y Equipos 10%.
- Los activos referidos se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año.

**NOTA G. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:**

Corresponde a valores entregados en calidad de préstamo a la compañía extranjera Inmobiliaria Overseas Group Inc.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	164.312,45	164.312,45
<b>TOTAL</b>	<b><u>164.312,45</u></b>	<b><u>164.312,45</u></b>

**NOTA H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Comprenden el valor de las obligaciones a corto plazo, originadas por la prestación de servicios, honorarios, gastos financieros entre otros, y los importes por compra de bienes necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía, se detallan como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CUENTAS POR PAGAR LOCALES		
PROVEEDORES	246.379,19	274.388,50
FONDO DE GARANTÍA	13.638,73	3.743,61
OTROS	895,87	66.382,00
<b>TOTAL</b>	<b><u>260.913,79</u></b>	<b><u>344.514,11</u></b>

Fondos de Garantía corresponde a valores que los contratistas dan a la compañía para garantizar el cumplimiento de los trabajos a realizar en la construcción de viviendas.

**NOTA I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Incluyen el valor de las obligaciones contraídas a corto y largo plazo mediante la obtención de recursos provenientes de instituciones financieras del país.



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**  
(continuación...)

Durante el año 2012 se realizaron préstamos al Banco Internacional que al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de pago, se adjunta detalle:

Bancos	Porción corriente	Largo Plazo	Total
<b>Deptos. por pagar Bancos locales</b>	<b>2.139.099,60</b>	<b>1.428.868,44</b>	<b>3.567.968,04</b>
Banco Internacional OP#100311790 a 720 días, 9,02% interés anual, vto. 15/09/2014	203.470,31	238.857,60	442.267,91
Banco Internacional OP#100311618 a 719 días, 9,02% interés anual, vto. 23/07/2014	289.800,83	417.827,82	707.628,65
Banco Internacional OP#100311977 a 720 días, 9,02% interés anual vto. 09/11/2014	143.314,54	156.685,46	300.000,00
Banco Internacional OP#100311255 a 720 días, 8,95% interés anual vto. 26/03/2014	753.319,22	215.050,42	968.369,64
Banco Internacional OP#100311303 a 720 días, 9,02% interés anual vto. 26/03/2014	749.254,70	400.447,14	1.149.701,84
<b>Intereses</b>	<b>42.370,73</b>	<b>0,00</b>	<b>42.370,73</b>
<b>Total obligaciones bancarias</b>	<b>2.181.470,33</b>	<b>1.428.868,44</b>	<b>3.610.338,77</b>

El comportamiento de las obligaciones bancarias se muestra de la siguiente manera:

Descripción	Saldo 01.01.2012	Créditos	Pagos	Saldo 31.12.2012
<b>Deptos. por pagar corto plazo</b>				
Banco Internacional	2.500.000,00	3.671.131,56	4.032.031,96	2.139.099,60
Produbank OP#1608910 VC.17/08/2012 INT. 7,25	1.358.155,87	-	1.358.155,87	0,00
<b>Deptos. por pagar largo plazo</b>				
Banco Internacional	-	2.379.968,87	951.100,43	1.428.868,44
<b>Sub-total</b>	<b>3.858.155,87</b>	<b>6.051.100,43</b>	<b>6.341.288,26</b>	<b>3.567.968,04</b>
<b>Intereses</b>				
Locales	26.105,84	284.575,42	268.310,53	42.370,73
Del exterior	62.088,48	37.745,41	99.833,89	0,00
<b>Sub-total</b>	<b>88.194,32</b>	<b>322.320,83</b>	<b>368.144,42</b>	<b>42.370,73</b>
<b>Total obligaciones bancarias</b>	<b>3.946.350,19</b>	<b>6.373.421,26</b>	<b>6.709.432,68</b>	<b>3.610.338,77</b>



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente, y retenciones del IVA 12%, que al 31 de diciembre suman US\$ 3.526,95. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta mínimo del presente ejercicio.

Descripción	Saldo 01.01.2012	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	5.532,08	31.705,29	34.400,11	2.837,26
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	1.873,51	8.616,97	9.800,79	689,69
IMPUESTO A LA RENTA COMPAÑÍA	0,00	20.745,95	20.745,95	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>7.405,59</b>	<b>61.068,21</b>	<b>64.946,85</b>	<b>3.526,95</b>

**NOTA K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:**

Corresponden a valores por pagar por compra de bienes y servicios adquiridos para el desarrollo normal de las actividades de la empresa.

	2012	2011
LOCALES	167.657,68	107.657,68
DEL EXTERIOR	1) 1.437.334,47	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.604.992,15</b>	<b>107.657,68</b>

1) Deuda con compañía extranjera por cancelación de capital más intereses de la OP# 1608910 del Banco Produbank que venció el 17/05/12.

**NOTA L. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponden a valores que han sido recibidos anticipadamente por parte de los clientes para compra de vivienda, al 31 de diciembre del 2012 se muestran de la siguiente manera:

	2012	2011
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	1.369.623,92	649.061,34
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	53.287,57	4.126,47
CLIENTES CUOTA DE ENTRADA - RESERVA	907.607,95	386.317,55
CLIENTES RESCILIADOS	103.713,46	24.805,55
VARIOS	18.265,24	15.637,57
<b>TOTAL</b>	<b>2.452.498,14</b>	<b>1.079.948,48</b>



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA M. PATRIMONIO:**  
(continuación...)

**Capital Social** - El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2012 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 2012 refleja un saldo de US\$72.146,67

**Resultados Acumulados - Ganancias (Pérdidas) acumuladas**- Corresponden a los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, al 31 de diciembre del 2012 suman US\$6.788,12.

**Ganancias**- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 registró pérdidas por US\$16.738,87 después del impuesto a la renta mínimo..

**NOTA N. INGRESOS:**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTAS DE BIENES	230.115,00	0,00
OTROS INGRESOS	<u>16.888,05</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>247.003,05</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

Corresponden a ventas efectuadas entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012, los intereses forman parte de Otros Ingresos.

Los ingresos por ventas que tiene la compañía se encuentran soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación.

**NOTA O. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS:**

Corresponde a gastos administrativos y de ventas generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2012, alcanzando el valor de US\$242.995,97 que representa el 98,38% sobre el total de ingresos.

**NOTA P. IMPUESTO A LA RENTA:**

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del



**ACIREALE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2012**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA P. IMPUESTO A LA RENTA:**  
(continuación...)

impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el 24% y el anticipo calculado.

El 29 de diciembre del 2010 mediante R.O. No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entre los principales aspectos incluye:

- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha
- compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;
- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años;
- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

**NOTA Q. 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 2012.

**NOTA R. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2012 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. 